MINISTERIO DEL INTERIOR

La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO IV JULIO - SEPTIEMBRE 1938 No. 16

La

Habitación Popular

BOLETIN

DE LA

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

Ley 9677

« Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad ». (CARLOS GIDE, *Las Instituciones de Progreso Social*).

La Habitacion Popular

Boletin Oficial de la Comision Nacional de Casas Baratas

PUBLICACION TRIMESTRAL

Año IV **JULIO - SEPTIEMBRE 1938** **No. 16**

SUMARIO

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Nº 45.800

Redaccion y Administracion: SAN JUAN 250 - Buenos Aires

LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS Y UN PROYECTO DE LEY

A requerimiento de la Comisión de Presupuesto y Hacienda de la H. Cámara de Diputados de la Nación, el Ministerio del Interior solicitó la opinión de la Comisión Nacional de Casas Baratas respecto del proyecto de ley presentado por el señor diputado doctor Guillermo O'Reilly y otros (1) destinando la cantidad de $ 20.000.000 para la construcción de casas colectivas en la Capital Federal y Territorios Nacionales. Con tal motivo el Presidente de esta institución informó al señor Ministro los puntos de vista de la H. Comisión por nota nº 6195, de fecha 13 de septiembre último, cuyo texto damos a continuación.

Excmo. Señor Ministro:

Tengo el agrado de dirigirme a V. E. para informarle la opinión de la H. Comisión que presido, respecto del proyecto de Ley presentado por el Sr. Diputado Dr. Guillermo O'Reilly y otros, destinando la cantidad de $ 20.000.000 m/n para la construcción de casas colectivas en la Capital Federal y Territorios Nacionales.

En distintas oportunidades, hemos propugnado Sr. Ministro, la necesidad de dotar a esta Institución de recursos suficientes y estables para no malograr los fines de la Ley de su creación y también para que la acción desarrollada y la experiencia recogida en 20 años de labor no resultase estéril y sin aplicación.

El proyecto de ley de referencia que destina la suma de $ 20.000.000 m/n con el propósito de intensificar la construcción de viviendas en la Capital Federal y Territorios Nacionales, viene a llenar por muchas razones y especialmente por el monto de la suma que se consigna, una sentida necesidad reclamada insistentemente por esta Institución por conducto de sus memorias y documentos oficiales.

(1) Véase el proyecto de ley y sus fundamentos en la pág. 284.

La solución del problema de la vivienda en el país no puede enfocarse, Sr. Ministro, sino con un aporte considerable de dinero, tal como ha sido proyectado, por lo que esta Comisión se permite encarecer del P. E. su auspicio y contribución ante el H. Congreso Nacional, recomendando mantener íntegramente la cantidad de $ 20.000.000 para poder iniciar con ellos un plan general de construcción de viviendas económicas en todo el país.

El problema que nos ocupa es de carácter nacional, Sr. Ministro, y resulta urgente considerarlo con proyección a todo el territorio del país, ya que las provincias argentinas no gozan de los beneficios de la ley 9677, en razón de que ésta circunscribe su acción a la Capital y Territorios.

Es de público conocimiento, señor Ministro, que es urgente solucionar el problema de la vivienda popular en el país, y es innegable que iguales derechos tienen todos los ciudadanos de la República que se les preste la « asistencia social » que acentúa la ley 9677. Y tenemos el convencimiento que las provincias han de recibir con la más amplia simpatía la acción de concurrencia que en el orden social les preste esta ley, por lo que propiciamos la extensión de sus beneficios al territorio de las mismas.

En las jiras de estudio y observación que la H. Comisión ha realizado al interior del país, ha podido comprobar el estado antihigiénico y antisocial de la vivienda popular en él, particularmente en los centros más importantes de población que es tanto más grave que en la Capital Federal, pues la carencia de obras sanitarias y aguas corrientes, así como la falta de cultura — en lo que al cuidado de la habitación se refiere — determina terreno propicio para la incubación y desarrollo de endemias que conspiran contra la salud y vigor de la raza; y en lo que a la constitución de la familia se refiere, la vida en común en un solo local o habitación, de los dos sexos y de personas con vinculaciones diferentes — padres, hijos, hermanos, etc. — crea un estado de inmoralidad de fortuitas e ingratas consecuencias que es de urgencia subsanar.

Ahora bien, señor Ministro: entrando al análisis del articulado del proyecto y en base a lo precedentemente expresado, estimamos conveniente, y así lo sugerimos, agregar al Art. 1º lo siguiente: « *Individuales* » y « *provincias* », con lo que el mismo quedaría redactado en la siguiente forma:

> Art. 1º — Destínase la suma de $ 20.000.000 m/n c/l para intensificar la construcción de casas *individuales* y colectivas en la Capital Federal, *Provincias* y Territorios Nacionales, de acuerdo con lo preceptuado en la Ley Nº 9677.

Las razones que fundamentan la necesidad le llevar los beneficios de la ley de casas baratas a las provincias han sido dadas precedentemente.

Con respecto al agregado « casas individuales » lo fundamos en la conveniencia de no determinar en el articulado de la ley un tipo uniforme de casas para todas las zonas del país, dejando librado a la experiencia de la Comisión Nacional de Casas Baratas la elección del tipo más conveniente a cada zona.

Los artículos 2º y 3º a nuestro juicio no tienen observación.

Dejamos así expuesta, Sr. Ministro, la opinión que se ha servido requerirnos.

Saludo a V. E. con mi atenta y distinguida consideración.

COLABORACION

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

POR EL ING. JUAN OCHOA

Dedico esta nota a los doctores Marcelo T. de Alvear y Enrique S. Perez y a los señores Benjamín F. Nazar Anchorena y Luis F. Lerena.

En la Conferencia Nacional de Asistencia Social —celebrada en Buenos Aires el año 1933—, después de acentuar la trascendencia de « las relaciones de la vivienda con la asistencia social », sostuvimos, en el carácter de secretario y relator del Comité Ejecutivo de la Sección « Urbanismo Social », que: *a los fines de la mayor eficacia de la asistencia social, debe procederse a la descongestión de las ciudades o grandes centros de población.*

Dijimos en esa oportunidad que « la congestión de las ciudades marcha « paralelamente con la densificación de los habitantes y que, por ello, el « problema del « Urbanismo », en su aspecto social, radica en combatir « esa densificación, ejercitando los recursos que la sociedad ha puesto en « manos del Estado. Es, pues, el Estado, agregamos, quien debe resolver, « esencialmente, la faz social del « Urbanismo ».

Consecuentes con esta convicción, apuntamos algunas sugestiones tendientes a la satisfacción de ese postulado y que atañen: a la « higiene de la vivienda, especialmente a la extirpación del conventillo »; al « perfeccionamiento e integración de la Ley de Casas Baratas »; a la « acción de la escuela »; a la « distribución de la inmigración » y a la « legislación sobre subdivisión y venta de terrenos » para la edificación de la casa-habitación. Todas ellas, como se percibe, basadas en la acción del Estado,

porque el particular no puede realizar al respecto una acción amplia y menos integral.

***

En lo que al interés directo, personal o familiar, de la vivienda se refiere, estamos convencidos de que la acción del Estado, como la de beneficencia, sólo debe ser subsidiaria del esfuerzo individual y ello para ciertos estados individuales o momentos económicos difíciles de la vida colectiva.

Consideramos que la formación del hogar, el sostenimiento de la familia y la previsión para el futuro de la descendencia es la exteriorización más noble del « individualismo », porque al par que obliga al máximo de esfuerzo personal —que es la dignificación por la confianza en la propia capacidad—, lleva al renunciamiento del propio interés y hasta al sacrificio en beneficio de otros, que es la expresión más concreta de la solidaridad social.

Por ello hemos sostenido y sostenemos que el problema de la propia casa-habitación debe ser resuelto por el padre de familia por sí mismo o en concurrencia con otros, es decir, por la asociación cooperativa. Sin embargo, dada la complejidad de la vida contemporánea, en lo económico especialmente, y la falta de espíritu de ahorro en nuestro pueblo, necesitamos aún la concurrencia del Estado, no sólo para las soluciones de carácter general, si que también para las particulares y limitadas.

***

A esta finalidad respondió la sabia y oportuna Ley Nacional de Casas Baratas proyectada por el diputado Cafferata y puesta en vigencia en momentos de verdadera crisis de vivienda en el país por la carencia de ellas, por la carestía de la construcción y por la despreocupación pública en lo referente a este importante problema.

Esta ley, eminentemente estadual en su doble aspecto de realizaciones inmediatas —construcción de casas a cargo del Estado— y estudio, estímulo y fomento, ha cumplido su doble misión con eficacia y con una trascendencia que los contemporáneos no apreciamos, tal vez, en todo su alcance.

El interés que por el problema vemos actuar en toda la República, es su obra; por eso manifestamos, en alguna otra ocasión, que su gran misión

era despertar y estimular ese interés. Hoy, ratificando esa manifestación, decimos que la misión permanente e ininterrumpida de esta Ley debe ser mantener este interés, así como estimular la acción particular, individual o colectiva, orientándola y aún encausándola.

***

Consecuentes con esta apreciación del problema, es decir, de que debe resolverse, esencial y permanentemente, por el propio interesado y en presencia de la falta del espíritu de asociación de nuestro pueblo, para la solución de éste y otros problemas sociales, decimos que debe impulsarse la acción particular, individual y solidaria, utilizando todavía la intervención del Estado.

La dificultad pareciera radicar en hallar un factor que, manejado por el Estado, lejos de anquilozar el esfuerzo individual lo estimule, fomentando y refirmando, al mismo tiempo, la solidaridad social a fin de resolver un problema de interés común para la sociedad.

Creemos, se puede afirmar, que ese factor de Estado existe, felizmente, entre nosotros: es el Banco Hipotecario Nacional.

Su eficacia se ha puesto en evidencia: « al fin de la acción individual », en las múltiples construcciones de viviendas realizadas en la Capital Federal y en las zonas suburbanas, pocas desgraciadamente en las ciudades del interior; « al fin de la acción general », relacionada con el « Urbanismo », su eficiencia ha sido apreciable en cuanto a lo pertinente a la tesis que sostuvimos y sancionó la Conferencia Nacional de Asistencia Social, es decir, la « descongestión de las ciudades ».

La descongestión de nuestra Capital Federal se está operando, o por lo menos no se agrava —la constatación de ello nos la dará el próximo censo— por la emigración de sus ciudadanos, de los que trabajan en ella a su zona periurbana perteneciente al territorio de la provincia de Buenos Aires, en forma tan importante que no escapa ya a la observación popular.

En todos los rumbos, a lo largo de todas las líneas ferroviarias, van surgiendo hermosas barriadas, como por arte de encantamiento; ello por la acción particular del terrateniente —que ve en el loteo un medio de movilizar capitales improductivos—, del agente de negocios inmobiliarios, el rematador, al que Buenos Aires debe una gran parte de su engrandecimiento, y, finalmente, del anhelo de nuestro pueblo de afincar su hogar « en la casita propia ».

El Banco Hipotecario Nacional, sin habérselo propuesto expresamente, es un factor cooperante de esa triple acción —como lo es también la Caja Ferroviaria y alguna otra sociedad capitalista— y queremos acentuar esta característica del Banco, porque es propósito de estas líneas propiciar esa cooperación en su forma más específica, concreta y amplia, por disposición expresa de una legislación orgánica y previsora.

***

Refirman la necesidad de esta legislación las dos leyes que ampliaron el radio de acción del Banco, con el fin de Asistencia Social, y la acción constante y uniforme de los distintos directorios que se han sucedido a su frente. Nos referimos a la Ley de « Préstamos para Edificación » y a la de « Préstamos a empleados nacionales » para la adquisición de su casa-habitación.

En el articulado de estas dos leyes y en su discusión parlamentaria se manifiesta, claramente, el deseo de que el Banco concurra a realizar obra de Asistencia Social: con el « obrero », al acordarle un porcentaje del 60 %, superior al ordinario que se establece hasta el 50 %, y con el « empleado nacional » al acordarle hasta el 80 %; pero ni en los diputados intervinientes en la discusión ni en el autor de la Ley, diputado doctor Pedro Luro, se observa franca y amplia decisión.

La vacilación y el temor llegan hasta acordar el beneficio sólo al empleado nacional radicado en la Capital de la República o en sus alrededores; cuando la visión amplia e integral del problema aconseja, precisamente, procurar la radicación de habitantes en los pueblos y zonas del interior, como un medio de combatir la hipertrofia de Buenos Aires y otras ciudades populosas, como Rosario, y formar en cambio otros centros de vigorosa e intensa vida económica al fin de establecer un equilibrio estable entre las distintas zonas y regiones de nuestro extenso país, muchas de las cuales pesan indebidamente sobre las demás; por carecer de vida económica propia, por escasez de población estable y aspirante.

Estas dos leyes ampliatorias de la acción o misión confiada al Banco Hipotecario Nacional, no han satisfecho las exigencias sociales que las inspiraron, a pesar de la buena voluntad demostrada por el Banco y del volumen de las operaciones realizadas (1), por la limitación de la Ley y por el espíritu excesivamente cauteloso y utilitario que las estructura.

(1) La Memoria publicada por el Banco Hipotecario Nacional, con motivo de sus « bodas de oro », páginas 73 y 84, establece como monto acordado por los « Préstamos

***

Hemos expresado en diversas oportunidades y lo reiteramos en ésta, que la legislación referente a la « vivienda popular » no debe tener el carácter de beneficencia, sino de justicia y asistencia social, es decir, que los servicios que el Estado o la colectividad realicen en favor del individuo deben ser pagados por éste.

Por otra parte, es este el concepto que inspira a la Ley que da existencia al Banco Hipotecario Nacional; concepto indeclinable si se considera que él ,en verdad, no es más que un intermediario entre el poseedor del dinero y el que lo necesita.

Ese carácter de intermediario ejercido en nombre, con la autoridad y la garantía del Estado es el que, a mi juicio, le da posibilidades eficientes para ser factor de « asistencia social », en lo que a la vivienda se refiere, porque al vincular al capitalista con el trabajador, en un propósito de indiscutible finalidad social, realiza obra de franca y constructiva solidaridad; ya que, como dice el cardenal Verdier, la « colaboración armoniosa del capital, la dirección y el trabajo crea la obra permanente de estos tres artífices de la prosperidad ».

Es aconsejable, pues, la utilización del Banco Hipotecario Nacional al fin de la solución del gran problema, en su doble aspecto general y particular a que antes nos referimos.

***

No se nos escapan las reservas y observaciones que a esta acción del Banco se han de formular, en cuanto sugerimos la modificación de la Ley de « Préstamos a los empleados nacionales » y de la de « Préstamos para edificación » al fin de darles mayor ductilidad, para ponerlos al alcance efectivo del mayor número de beneficiarios; pero pensamos que esas reservas y observaciones han de ser vencidas si, con prudencia y un elevado concepto social, se estudia y sanciona esa modificación.

Para no extendernos excesivamente en esta nota y por considerar que no es esta la oportunidad de presentar, en detalle y en forma de ley, las modificacions a que nos referimos antes, nos limitaremos a manifestar que al fin esencial expresado en estas líneas, sería conveniente que se introdujeran las mejoras siguientes:

---

de edificación », $ 131.886.500 m/n., y para los « Préstamos a los empleados nacionales », $ 71.000.000 m/n. Cabe anotar que la mayor parte de estos préstamos, el 84 %, están radicados en la Capital Federal.

En la Ley de « Préstamos a empleados nacionales »: extender el « préstamo » al valor total de la casa y el « beneficio a todos los empleados nacionales y provinciales simpre que estén afiliados a una « Caja de jubilaciones » o de « Previsión », con la garantía del respectivo Gobierno, y que tengan por lo menos diez años de servicios consecutivos; que las propiedades a gravar estén ubicadas en ciudades que sean asiento de las autoridades superiores del Estado o en sus alrededores; que el servicio mensual de la hipoteca no gravite con más de un 20 % el sueldo del empleado y que, en ningún caso, la vivienda tenga un valor superior a $ 30.000.

En cuanto a la Ley de « Préstamos de edificación » —inspirada en buena parte en el propósito de favorecer a los « empleados humildes y a los obreros del comercio y de la industria »—, debe entenderse —la práctica ha demostrado su falta de ductilidad y atracción: ello por no poder disponer sus probables beneficiarios del 40 % exigible, debiendo los más optimistas y aspirantes antes de solicitar el préstamo ordinario del Banco, pasar por « las horcas caudinas » de la « compra por mensualidades » —que debe ser legislada con un concepto social— según las que el terreno se paga más del doble de su valor real, y cuando se incluye el edificio, él es malo en general, en la calidad de su construcción, deficiente en su concepto arquitectónico y pagado como muy bueno. Estos préstamos, en su concepto social, han fracasado.

Estos préstamos conviene sean modificados, estableciendo el monto del préstamo hasta el 80 %, pero limitando el valor máximo de las casas a gravar a $ 10.000, debe exigirse, en cambio: que el beneficiario acredite trabajar continuamente en una industria o comercio, por lo menos desde cinco años; que el servicio mensual al Banco no afecte su sueldo o entrada mensual en más del 20 %; que ofrezca una garantía o fiador por el pago de las mensualidades durante cinco años, como mínimo, y, finalmente, que las propiedades que se afecten a la hipoteca estén ubicadas en ciudades con vida propia y población no inferior a 30.000 habitantes.

En ambos tipos de préstamo debe establecerse el « seguro de vida », manejado por el Banco, y la inembargabilidad del bien.

Por otra parte, para independizar estos préstamos de los generales del Banco, es prudente establecer dos series de cédulas, por ejemplo: al 5 % de interés, 0,30 % de comisión y 0,50 % para el « seguro », común para las dos, con una amortización de 1,50 % para la de los empleados del Estado y 2 % para los empleados y obreros de la industria y comercio.

***

Como creemos, según lo demuestra la práctica, que el riesgo principal del préstamo —en los períodos de desvalorización especialmente— radica en: el « valor inflado del terreno », en la « mala calidad de la construcción », en el « detalle superfluo o suntuoso » —que no se tiene en cuenta en los momentos de liquidación forzosa—, en la « necesidad de imponer alquileres altos », que respondan al servicio del Banco, y en el posible « fallecimiento del prestatario » antes de la cancelación de la deuda, se imponen algunas sugestiones previsoras a los fines de la realización de estos préstamos.

Respecto a los dos últimos —« alquileres altos » y « fallecimiento del adquirente »— los hemos tenido en cuenta al indicar las modificaciones que conviene hacer en las leyes vigentes: *a*) limitando el valor de las casas a $ 30.000 para el « préstamo a los empleados », y $ 10.000 para los « préstamos de edificación », especiales a obreros y empleados del comercio y de la industria, pues en los dos casos los valores máximos igualmente de la mensualidad —digamos alquileres— serían de $ 185 y $ 65, que son soportables y, en consecuencia, fácilmente colocables en el mercado de arrendamientos; *b*) estableciendo el « seguro de vida », paralelo a la hipoteca, que ha sido estudiado con gran competencia y previsión por el doctor José E. Griffi (1), subcontador general del Banco Hipotecario Nacional.

En cuanto a la « inflación del valor », concurrentemente con la tasación que debe efectuar el perito designado por el Banco y teniendo presente que la mayor parte de los terrenos ofrecidos, a los fines de este tipo de préstamo, han sido adquiridos por mensualidades, es necesario, para combatir la inflación, que el precio pagado por el m^2 en 80, 100 ó 120 meses sea reducido por el Banco, a fin de formar juicio, al precio de la adquisición al contado que, razonablemente, es el 50 % del precio a esos plazos.

Cabe aquí anotar, sobre este tipo de « venta por mensualidades », que sería justo establecer una previsión legal para el caso de que el adquirente resolviera pagar al contado el importe que faltara para la cancelación. Esa previsión consistiría en reducir la deuda en un 50 % a favor del adquirente, estableciendo, en cambio, una bonificación razonable a favor del vendedor del terreno y en concepto de mayor valor por mejoras.

En cuanto a la buena calidad de la construcción y asegurar al mismo tiempo el menor costo, creemos, la experiencia nos lo sugiere, que el Banco

(1) Véase dicho estudio en « La habitación popular », enero-marzo 1938 (Nº 14), pág. 9.

debe tener una intervención más inmediata en la celebración de los contratos de construcción y un control más riguroso en la ejecución de la misma: para lo que el Banco está capacitado o puede capacitarse sin mayor dificultad. La intervención del Banco en los contratos eliminaría el peligro de lo suntuoso o superfluo, por lo menos hasta que haya transcurrido la mitad del plazo estipulado para la amortización del préstamo, y el de la intervención de constructores o contratistas incompetentes e inescrupulosos.

***

En cuanto al « aspecto general » de la acción del Banco, es decir, aquella que se refiere a la intervención propia del Estado, creemos que en la faz « urbanística » del problema, el Banco concurriría eficazmente a la descongestión de las ciudades —especialmente Buenos Aires y Rosario, que en su parte céntrica están llegando a un alto coeficiente de densificación—: difundiendo o dedicando preferente otorgamiento en la zona periurbana de las ciudades a los préstamos de los tipos que hemos comentado pero dando preferencia: a la edificación baja o de dos pisos, como máximo, a las que dispongan de espacios libres, por lo menos igual a la superficie cubierta, facilitando el préstamo hipotecario a los edificios destinados a industrias que se radiquen fuera de las ciudades, y, finalmente, no acordando préstamos a «casas de departamentos » en las referidas zonas periurbanas.

***

No creemos presentar ninguna novedad con lo que acabamos de sugerir, antes al contrario, sólo actualizamos viejas aspiraciones, expresadas en nuestro parlamento en 1911, por los diputados Luro, Crouzeilles, Roca, Castex, etc., e interpretamos, nos parece ,el sentir del mismo Banco Hipotecario Nacional, cuando en su muy interesante memoria, publicada con motivo de sus « bodas de oro », expresa referencias y reitera sugestiones sobre el carácter eminentemente social de los préstamos que nos han ocupado en esta nota.

Por otra parte, con lo expuesto no pretendemos resolver el problema de la « vivienda » en sus relaciones con el Banco Hipotecario Nacional, sino provocar el interés por el estudio de este aspecto importantísimo de las soluciones que el problema puede tener.

El actual presidente del Banco, doctor Enrique S. Pérez, y sus dignos compañeros de directorio, en la magnífica solución de la « conversión de las cédulas », y el nuevo director doctor Tomás Amadeo, cuya autoridad

y preocupación por las cuestiones sociales son notorias, nos descargan de esa pretensión, pues pueden abordar la solución que apuntamos con gran capacidad y prudencia.

No queremos terminar esta nota sin explicar que la hemos dedicado: al doctor Alvear como homenaje a su patriótica preocupación por el problema de la vivienda, a cuya solución concurrió con gran autoridad; al doctor Pérez y, en él, a sus compañeros de directorio como reconocimiento a la obra social y de gran beneficio colectivo que han realizado; al señor Luis F. Lerena, como al representante caracterizado del personal estable del Banco que ha colaborado con inteligencia y preparación y deberá colaborar en la preparación del estudio que apuntamos; al señor Nazar Anchorena que, conocedor inteligente de la economía del Banco y compenetrado del espíritu íntimo de la Ley de Casas Baratas, sabe que la acción concurrente de las dos entidades será de gran eficiencia para nuestro pueblo.

Buenos Aires, setiembre 7 de 1938.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ECONÓMICA EN LA REPÚBLICA ARGENTINA

POR EL DR. ALCIDES GRECA

I. La casa del obrero argentino. — II. Casas colectivas. — III. Viviendas individuales. — IV. Barrios y ciudades-jardín. — V. La vivienda y el hombre.

I. — La casa del obrero argentino

Encontrar solución al problema de la casa propia de los habitantes de una ciudad equivale a resolver la más apremiante de sus necesidades. El alquiler constituye una verdadera sangría en los presupuestos de las familias modestas que, en no pocos casos, llega a insumir el treinta o cuarenta por ciento de los ingresos que obtienen sus miembros con su trabajo personal.

La vivienda, excesivamente costosa en Buenos Aires y sus alrededores, es, también, relativamente elevada en Rosario, Santa Fe, Córdoba y otras ciudades argentinas de acentuado progreso. La casa propia, no sólo permite a un padre de familia disfrutar íntegramente del producto de su trabajo, sino que representa su tranquilidad en cuanto al bienestar futuro de los suyos. Cuando se es propietario de una pequeña casa, por más pobre y destartalada que ella sea, desaparece la angustia de los fines de mes, en los que el cobrador implacable suele presentarse como un anticipo del oficial de justicia, que, en nombre de la ley, y con el apoyo del Estado, realiza los inhumanos lanzamientos, espectáculo indigno de la civilización moderna, tan repudiable como la matanza de civiles y la destrucción de los hogares en los conflictos bélicos. Si inícuo es destruir una casa en nombre de los principios que se cree defender por medio de las armas, no lo es menos, dispersar una familia, arrojando a la calle a mujeres, ancianos y niños en nombre del sagrado derecho de propiedad. No pretendemos que los felices rentistas sean obligados a entregar sus propiedades a los menesterosos, que no pueden pagar un alquiler, pero estimamos que el espectáculo de unos muebles desvencijados,

puestos en la acera, y de una familia obligada a vagar por las calles es inconcebible en cualquier país que haya organizado siquiera medianamente su asistencia social.

Si bien debemos aceptar que no siempre los obreros llegan a invertir la tercera parte de sus ingresos en el alquiler de las casas que ocupan, ello se debe a que dichas viviendas están muy lejos de satisfacer sus necesidades reales, y que sólo lo hacen economizando a costa de la salud y de la moral de sus hijos para poder satisfacer las más apremiantes exigencias de sus estómagos. Cuatro, cinco, y a veces más personas, hacinadas en una miserable pieza de conventillo o en una casucha de madera y lata de los arrabales, donde no existe baño, cocina, ni elemento alguno de confort o higiene, es inconcebible a esta altura de los progresos y cultura que ha alcanzado el mundo. (*) Si nuestros obreros se decidiesen a vivir como corresponde a su categoría de hombres civilizados, que habitan en un país inmensamente rico, podría asegurarse que la mayoría de sus salarios irían a las arcas de los rentistas que tienen casas para alquilar (1). Un cálculo hecho en 1931 por el Departamento Nacional del Trabajo sobre el promedio de entradas y gastos de una familia obrera, habiendo tomado como base el estudio de novecientos casos, daba la siguiente distribución:

Alquiler	$	38.55	o sea el 27 %
Alimentación.	»	79.86	» » » 55 »
Vestidos	»	10.29	» » » 7 »
Otros gastos	»	16.23	» » » 11 »
Total. . . .	$	144.93	

* « Ampliando el concepto de Ferri sobre las sustitutivos penales, podríamos afirmar que toda acción legislativa que intente asegurar el propio hogar y el propio patrimonio, es un sustitutivo penal. Quizá se considere exagerada la amplitud que con esta afirmación adquiere el precepto de la escuela positiva, pero lo exacto es que asegurar por leyes el hogar y el patrimonio hogareño es ahuyentar el delito, esterilizando su caldo de cultivo, miseria u orfandad, como clavar el arado sobre la inculta tierra es ahuyentar la maleza que pugna por invadirlo todo ».

« Con frecuencia la vagancia y mendicidad, el alcoholismo, el suicidio y la prostitución, son el producto del hogar malsano e innoble, ausente e inseguro, sobre los que no ha recaído la atención previsora del Estado, caracterizada bajo la común denominación de asistencia social, por indiferencia a problemas fundamentales que atañen a su propia conservación ». Dr. Agustín Impávido, « Hogar y delito ». En la revista *La Habitación Popular*, Nº 11. Buenos Aires, 1936.

(1) « La familia, cuyo jefe tiene una entrada mensual de $ 160, no puede pagar ochenta pesos de alquiler; hay, pues, que crearle habitación cuyo desembolso por tal concepto no le insuma más de $ 35, pues la carestía de la alimentación es tan exorbitante e injustificada que le absorbe casi el 65 % de las entradas ». *Viviendas colectivas.* Revista « La Casa Económica », 1937, Nº 19.

Causa angustia pensar que una familia obrera, a la que debemos calcular dos vástagos, como término medio, se vea constreñida a vivir en una sola habitación, pues otra cosa no podrá obtener con sólo treinta y ocho pesos mensuales, debiendo, además, limitar sus gastos a diez pesos para vestidos y a dieciseis para tranvía, útiles de colegio, jabón, medicinas, periódicos, peluquería y « diversiones ».

En la memoria presentada por los autores del plan regulador de Rosario encontramos algunos cuadros estadísticos, que nos muestran la forma como vive la población proletaria de dicha ciudad. Analizando el cuadro que corresponde a las casas de una sola habitación se advierte que, de 31.951 habitantes, sólo 3.392 viven en condiciones adecuadas, es decir, no ocupando más de dos personas una misma habitación. El resto, es decir el noventa por ciento, vive en condiciones harto precarias. Vemos así que 1.305 casas de una sola pieza son habitadas por tres personas; 1.388 por cuatro; 1.105 por cinco; 840 por seis; 563 por siete; 135 por ocho; 204 por nueve; 147 por diez... Y hasta existen tres casas de esta categoría que albergan veinticinco personas cada una. Esas estadísticas se repiten, en proporciones semejantes, y aún peores, en las casas de dos, tres, cuatro y cinco habitaciones. (*)

El censo levantado en 1924 por la municipalidad de Buenos Aires daba la cifra de 2.470 conventillos dentro del perímetro de la ciudad. Si tomamos al azar uno de los datos del referido censo, veremos como viven los trabajadores en la « gran Capital del Sud », en el « París de Sudamérica ». En la sección octava, en pleno centro, 122 inquilinatos, con un total de 1.008 habitaciones albergan a 6.754 personas, lo que equivale a un promedio de casi siete personas por habitación ([2]).

Pero no sólo viven en pésimas condiciones los trabajadores de nuestras ciudades, pese al lujo de los barrios aristocráticos y al aspecto brillante de sus vías centrales; viven mucho peor nuestros obreros campesinos. El latifundio entre nosotros, como en la España medioeval y en la Rusia

(*) La habitación antihigiénica e inhospitalaria del conventillo no sólo es causa de corrupción y degeneración física en sus moradores, por la promiscuidad en que deben vivir, sino porque los incita a huir del hogar por su falta de todo confort. El padre se refugiará en la taberna y se hará bebedor y jugador; los niños ganarán la calle y se transformarán en vagabundos.

([2]) En las circunscripciones tercera y cuarta existían, durante la época del censo municipal, 680 inquilinatos, que reunían 10.489 piezas, lo que hace un promedio de 15 piezas por conventillo. En ellos vivían 35.888 personas.

En la parte céntrica de la ciudad, sobre 1.574 casas de inquilinato que reunían 26.169 piezas, que hacen un promedio de más de 16 piezas por casa, se alojaban 92.540 personas. Véase Andrés Devoto Moreno, « Anotaciones sobre vivienda popular ». Revista *La Casa Económica*, 1935, Nº 10.

zarista, ha sido un factor de atraso. Los chacareros y los peones de las estancias, en una buena parte del país, viven en las mismas condiciones que los esclavos del antiguo agro romano y que los siervos de la gleba del régimen feudal. En 1929, en una de nuestras obras literarias, ([3]) refiriéndonos a este mismo problema, expresábamos lo siguiente: « Cuando Santiago Rusiñol visitó nuestro país, le llamó poderosamente la atención, la pobreza, la vida miserable que se hace en la campaña argentina. Claro está que Rusiñol no se refería a los fastuosos estancieros, que viven principescamente en sus castillos, sino a los agricultores, a los puesteros, a los trabajadores. Notó el contraste entre la riqueza del suelo, el florecer de los linos, el rumorear de los trigos y la vivienda chata e inhospitalaria del colono, hecha de barro crudo, sin la alegría de los árboles y las flores. Y Rusiñol, excelente observador, encontró que el origen de la miseria era el latifundio ». El chacarero — agregábamos — no planta árboles ni mejora su vivienda porque no quiere trabajar tontamente para el propietario que lo explota, que lo exprime, y que, en cuanto se atrase en el arrendamiento o venza el contrato, lo desalojará sin miramientos.

Rusiñol visitó el país en 1910, es decir, en el año del centenario de la Revolución de Mayo. Posteriormente, en 1921, se sancionó la ley 11.170, que rige para los arrendamientos agrícolas, en la que se establece que los locatarios pueden construir, a costa del locador, una casa de ladrillo cocido de dos piezas y cocina, aparte de otras obras necesarias para la explotación del predio arrendado. Pese a dicha ley, la habitación campesina no ha mejorado gran cosa desde esa fecha, y quien viaje en tren o en automóvil, podrá observar que todavía existen en las proximidades de Buenos Aires y Rosario casuchas miserables que sirven de albergue a colonos de nuestra fértil y prodigiosa campaña.

Pese a todos los sentimentalismos y a nuestro amor por la tradición, debemos iniciar una cruzada contra el rancho. El rancho será un motivo artístico, decorativo, que servirá para ilustrar las páginas de nuestros magazines y rotativos; resultará, también, muy interesante a los turistas que lo contemplan de paso desde sus automóviles, en viaje hacia los lujosos hoteles de las villas veraniegas; pero es necesario vivir dentro siquiera una semana para saber cuáles son sus « bellezas » verdaderas. En una habitación de cuatro metros por seis, de techo de paja y paredes del mismo material o de barro, con piso de tierra apisonada y sin más abertura que la puerta de entrada, ha de moverse, comer y dormir toda la familia: los grandes y los chicos, los hombres y las mujeres, los

([3]) « La Torre de los Ingleses ». (Crónicas de viaje).

sanos y los enfermos. Ahí habitan, asimismo, los gatos y los perros, las chinches, las pulgas y las vinchucas. En su interior se guardan, junto con los escasos muebles, las herramientas y enseres del trabajo, y no pocas veces, sus productos: ristras de cebollas, zapallos, bolsas de maíz o de patatas. También ahí se cocina en los días destemplados.

El senador Alfredo L. Palacios, al fundar su proyecto de ley de protección moral y física a los niños argentinos, hizo la siguiente descripción de la vida proletaria en la provincia de Santiago del Estero: « He entrado en centenares de habitaciones, y he salido con el corazón encogido. Entrego fotografías de albergues en los cuales se amontonas docenas de niños en la más completa miseria. Familias de seis, ocho y hasta diez personas viven hacinadas en ranchos sin puertas ni ventanas, de tres metros por cuatro, construídos con quinchas, latas, palos y lonas, que tienen piso de tierra y techo cubierto de ramas; verdaderos focos de infección, donde en un ambiente de abandono moral azotan todos los vicios y la miseria » (*).

El urbanista Wladimiro Acosta, en su obra « Vivienda y Ciudad », expresa que « mientras algunos arquitectos y estetas « racistas » procuran imprimir a residencias suntuosas de estancias el sabor tradicional que puede prestar un revestimiento exterior « estilo tapera », la tapera real sigue existiendo, inmodificada, hasta empobrecida, con su cortejo de miseria, suciedad, degradación... Mientras la cabaña de los animales finos es objeto de máximos cuidados, la vivienda del proletario rural — peonaje, colonos, pobres, etc. — se asemeja, más que a una habitación humana, a guarida de fieras ». Poco tendríamos que agregar a estas observaciones, hechas sobre el terreno. Pero, a fin de demostrar que ellas no obedecen a la propaganda de hombres que militan en los partidos de izquierda, reproduciremos la siguiente frase, que extractamos de los fundamentos del proyecto de resolución presentado por el Dr. Alberto Devoto Moreno en la Convención Radical de la Provincia de Buenos Aires, a fin de que se incluyese en la plataforma de su partido el estudio y solución del problema de la vivienda del trabajador de la campaña. Decía el Dr. Devoto Moreno: « La colonización hecha a base de inmigrantes, el destino próspero de los campos de ganadería, divididos ya por los alambrados, que siguen a la repartija de la tierra pública, el laboreo para la siembra, nueva forma de vida productora de la campaña, no ha mo-

(*) « En la región azucarera, en plena campaña, bajo un cielo que es una gloria, se ven verdaderos tugurios fétidos y tenebrosos en su interior, más siniestros que los de las ciudades superpobladas. En la época de la cosecha el hacinamiento en ellos alcanza a extremos increíbles ». Augusto Bunge. (Diario de Sesiones Cámara de Diputados, año 1916, tomo I, pág. 871).

dificado el carácter de la vivienda y, hoy, una reciente generación de argentinos, más adelantados en conciencia y capacidad, tiene en las chacras, en las estancias y en los suburbios puebleros la misma clase de morada, pobre y sucia, de sus antepasados ».

Debemos agregar nosotros que el rancho no sólo se encuentra en el campo; en casi todas las ciudades del interior del país existen extensos barrios donde el rancherío, con sus moradores, pone una nota pintoresca. ¡Pintoresca, pero también inmoral y sucia, constituyendo un verdadero peligro para la salud pública!

El viajero que llega a Santa Fe por el camino pavimentado que une dicha capital con el Sud de la provincia, al travesar el largo puente tendido sobre el Salado, debe contemplar asombrado el inmenso rancherío levantado en los terrenos anegadizos de la costa del río. Como un telón de fondo, tras el agrisado de los ranchos, que semejan una gran aldea africana, se levanta la ciudad, emergiendo de la brillante fronda de sus huertas las torres de las iglesias, las chimeneas de las fábricas, los techos rojos de los cuarteles y los altos cubos de algunos rascacielos y elevadores. El espectáculo es obsesionante. Entre los charcos se desparraman las casuchas miserables. Podría decirse que es sólo un erizamiento del barro. Ahí no hay árboles ni flores. Es un cuadro de colores apagados, donde la paleta ha volcado todos los matices de la roña. Causa escalofríos el pensar que ahí viven seres humanos. Ese barrio, incorporado a la capital de la provincia más rica del país, que tiene casi dos millones de habitantes de raza europea, se encuentra a diez cuadras del palacio de gobierno y de la legislatura provincial. Desde que se organizó el gobierno constitucional, los legisladores que llegan del Sud de la provincia lo atraviesan semana a semana. Esto ocurre desde hace ochenta y cinco años.

Algo semejante, aunque en menor escala, se presenta en la ciudad de Córdoba. Cuando el tren llega a las lomadas que la circundan, aparecen los ranchos, con su población miserable. Se pasa sobre los patios, y hasta se percibe el fermento de la mugre. Los ranchos rodean a casi todas nuestras capitales de provincia: Corrientes, Mendoza, San Juan, Salta, Catamarca, San Luis, Santiago del Estero, La Rioja... Hasta en aristocráticas villas de veraneo, como La Falda, pueden verse, en las proximidades de estilizados chalets, levantados entre parques y jardines de ensueño, sórdidos barrios, donde « vive » la población criolla, el pobrerío que no tiene ninguna participación en los festines que brinda el mundo. Dos ciudades argentinas no tienen ranchos: Rosario y Avellaneda. No tienen ranchos porque tienen algo peor: barrios de casuchas construídas con latas viejas y tablas de cajones.

Es hora ya que nuestros gobernantes dignifiquen al pueblo trabajador argentino, proporcionándole vivienda honorable, es decir, casas cómodas, higiénicas y alegres, donde el hombre viva como hombre, redimiéndose, por fin, de algunas de las costumbres del clan, una de cuyas reminiscencias son las viviendas que hemos descripto. (*)

II. — Casas colectivas

Nuestra legislación civil no admite el dominio horizontal, que permitiría a empresas o sociedades comerciales levantar edificios de varios pisos para venderlos después fraccionados, en forma de departamentos, a gente de modesta situación económica. Esta clase de dominio, que existe desde siglos en algunos países europeos, no fué aceptada por nuestro codificador. Así lo determina en forma categórica el artículo 2617 del Código Civil, cuando expresa que « el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad ». Los motivos han sido expuestos, en forma sintética, por Vélez Sársfield en la nota correspondiente: « La división horizontal — dice — dando a unos los bajos y a otros los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio ». Debemos agregar que el carácter individualista de nuestro pueblo y la falta de una arraigada tradición de respeto por la ley y los derechos de terceros, serían causa, no sólo de semilleros de pleitos, sino de incidentes de carácter policial entre los diversos propietarios de las casas colectivas. La refacción del edificio o de las dependencias comunes, la limpieza de las escaleras y pasillos, los servicios sanitarios, los ruidos molestos, las travesuras de los niños y la labor o moralidad de sus ocupantes proporcionarían frecuentes inciden-

(*) « El absolutismo de los derechos privados, fundado en el dogmatismo individualista, que por afirmar el predominio de la libertad individual, consagra paradojalmente en el hecho real, el sistema del desamparo del hombre, resulta en nuestra época evidentemente anacrónico frente a la realidad social. Nuevas nociones de orden jurídico-social, desplazan el predominio excluyente del interés individual, y, respondiendo al concepto objetivo de la solidaridad, clara y precisa, en razón de contemplar la vida humana, integral, fijan los derechos de la misma, en cuanto tienden a consagrar la plenitud del ejercicio de los atributos fundamentales de su naturaleza. La vivienda, como el aire, como la alimentación, como el trabajo, como la vida en general, constituyen los nuevos derechos sociales, que escapan de la esfera del derecho privado y estructuran los nuevos principios jurídicos de orden público ». Mariano R. Tissembaum, « La vivienda. Un nuevo derecho de orden público », en la revista *La Habitación Popular*, Nº 9, 1935.

tes, allí donde falta la autoridad de un propietario o casero, con suficientes atribuciones para poner en la calle a los causantes de la discordia. Las crónicas policiales y los sainetes teatrales han hecho famosas, entre nosotros, las llamadas peleas de conventillos, que son enconadas y bulliciosas por causa de la diversidad de origen de las personas que en ellas comunmente intervienen. No ocurre esto en países como Francia, Bélgica, Alemania e Inglaterra, donde existe un tradicional culto a la ley y un profundo respeto al prójimo.

Estas reyertas llevarían, por supuesto, a los contendientes hasta los estrados de los tribunales, cuando en ellas se discutan asuntos de orden pecuniario. Por ello, pese a que el dominio horizontal podría aportar una solución al problema de la vivienda obrera, no lo auspiciamos, pensando que es preferible que sea el Estado o el municipio el propietario de las casas-colonias que habitan las familias proletarias. (*)

Las casas de varios pisos, divididas en departamentos, tienen no pocas ventajas sobre las individuales, habitadas por una sola familia. Una de ellas es que, a pesar del alto valor del suelo, la casa colectiva, por el mayor aprovechamiento del mismo, puede ubicarse más cerca del centro de la ciudad, evitando gastos de transporte a sus moradores. Estos gozarán, asímismo, de los numerosos servicios y confort que no se pueden obtener a bajo costo en las casas individuales. Si la colonia es de grandes proporciones, podrán instalarse en ella, escuela, farmacia, almacén, peluquería, teatro, biblioteca, dispensario, garages, etc. En los patios y jardines habrá sitios de reposo, para el descanso y la lectura, y lugares apropiados para gimnasia y deportes [1]. En una casa colonia podrá disfrutarse siempre de un buen sistema de alumbrado, de

(*) En el año 1937 fué sancionada en Chile una ley por la que se admite el dominio horizontal en edificios de varios pisos, estableciéndose que éstos podrán pertenecer a distintos propietarios, los que serán dueños exclusivos de un piso o departamento y comuneros en los bienes afectados al uso común. Se declaran bienes comunes el terreno, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, habitación del portero, vestíbulos, terrazas, ascensores, patios, servicios de calefacción, energía eléctrica, cloacas, aguas, etc. En cuatro títulos y veinticinco artículos se determina todo lo relativo a los derechos de cada propietario, administración del edificio, reparaciones en caso de destrucción total o parcial, seguro obligatorio, asambleas de los propietarios, intervención de la justicia, etc.

(1) « La madre obrera comparte y compite con el hombre el trabajo en las fábricas; no tiene tiempo para dedicarlo al cuidado de la casa: la solución debe hallarse en los servicios colectivos de cocina, comedores y lavaderos ».

« El niño merece otro capítulo especial y proyectamos « nursesíes », salas de juego y de estudio en locales cerrados y amplios campos de juegos abiertos ». « Viviendas colectivas. Barrio obrero en Barracas ». Revista *La Casa Económica*, año IV, Nº 19.

servicio telefónico y de calefacción central. Dependerá de la técnica de los arquitectos que todas las habitaciones gocen de aire, luz y excelentes vistas.

El arquitecto Vautier expresaba, en el « Boletín de la Comisión Nacional de Casas Baratas », que, « entre nosotros hoy sólo son las casas colectivas las que ofrecen las mayores probabilidades de aprovechar las ventajas de la « asociación » y llegar así, no sólo a la economía del costo, sino también a la economía de la explotación » (5). Con salarios de cuatro o cinco pesos, que a causa de los feriados no llegan a sumar mensualmente ni siquiera ciento cincuenta pesos, no es posible admitir que nuestros obreros se encuentren en condiciones de afrontar el problema de la construcción de la casa propia. No sería viable, ni aun por el camino del ahorro colectivo y de las cooperativas de edificación, pues antes de que puedan reunir una cantidad apreciable, básica para adquirir el terreno e iniciar la obra, pasarían tantos años que las casas sólo podrían ser habitadas por sus nietos. No existe otra solución que la de encomendar al Estado su construcción, pues éste puede obtener empréstitos a largos plazos y recuperar el capital y los intereses, mediante el cobro de un módico alquiler. La ubicación, distribución y costo de las casas colectivas deben ser estudiados detenidamente, para que no resulten un alarde de lujo o constituyan un fracaso que desacredite el sistema. (6). Con una buena financiación, y teniendo presente los tres requisitos que acabamos de enumerar, el Estado puede construir indefinidamente casas para obreros, mientras haya interesados en habitarlas. Puede citarse, como ejemplo, la obra realizada por la municipalidad de Viena, que a pesar de las vicisitudes ocurridas en el Estado austríaco después de la guerra, llegó a construir sesenta mil pequeños apartamentos y diez mil pequeñas villas, destinados a familias modestas (*). El sistema cooperativo adop-

(5) Boletín Nº 3, de noviembre de 1934.

(6) A este respecto, debemos recordar el deplorable ensayo de la Municipalidad de Rosario, que hizo construir tres barrios de casas individuales bajo la denominación de « La vivienda del trabajador ». El alto costo de los edificios, la pésima calidad de los materiales, la uniformidad y mal gusto en los estilos y un ilógico sistema de financiación, han originado un fracaso rotundo, que costará al municipio varios millones de pesos.

(*) En el informe presentado por el doctor Ponce de León al Consejo de Administración del Uruguay se hacen conocer interesantes detalles sobre las casas colectivas construídas en Viena por la municipalidad. La superficie edificada no sobrepasa al 50 % del terreno, habiéndose dejado patios arbolados, comunes a todo el edificio. En algunos de éstos, que permiten llegue la luz a todas las habitaciones, hay pequeñas piletas de natación, que en invierno, por el frío, se convierten en pistas de patinaje. Entre las múltiples comodidades de los edificios cabe señalar el gran lavadero

tado, con la intervención del Estado y de la comuna, ha dado resultados óptimos, que indican como puede encararse un problema tan fundamental con una buena orientación. Las iniciativas de las cooperativas de edificación fueron puestas bajo la dirección de un organismo titulado « Establecimiento de economía mixta para las colonias y los materiales de construcción », que se ha denominado comunmente « Gesiba » (7), y que actuaba como empresario general, adjudicando las obras y proporcionando los materiales a precios previamente controlados. En Alemania, Inglaterra, Francia, Italia, Suecia y los Países Bajos se han construído millares de casas económicas, por medio del sistema cooperativo, pero con la intervención directa del Estado. Estas viviendas alcanzan a 2.750.000 en Inglaterra y a casi 3.000.000 en Alemania, en el período comprendido entre 1919 y 1935 (8). La organización de las cooperativas no siempre es igual; en aquellos países donde existe el derecho de enfiteusis, el municipio suele proporcionar el terreno, otorgándolo por un término que varía entre sesenta y noventa años. Algunas veces se exige a los futuros propietarios un aporte en forma de trabajo personal en la construcción de la casa. Uno de los sistemas cooperativos más recomendables es sin duda el adoptado en Francia. « El accionista que desea una casa, — expresa Niklison (9) — toma tantas acciones nuevas, cuanto importe la casa requerida. Una vez construída ésta, el adquirente paga un cierto alquiler y, además, amortizaciones periódicas, en forma tal que el importe de la casa quede cubierto en un plazo que, por lo general, suele ser de veinte años. Pero es evidente que, en su condición de accionista, percibe como dividendo una parte de lo pagado como locatario. Una vez que las amortizaciones cubren el importe de las acciones, éstas son rescatadas y la propiedad pasa a poder del adquirente ». En cuanto a la construcción

---

central mecánico, donde una mujer, en el espacio de dos o tres horas, por una modestísima suma, lava, seca y plancha toda la ropa de su casa.

Los departamentos, aunque pequeños, tienen una excelente distribución. Las construcciones carecen de decoraciones superfluas, pero en su parte exterior tienen un revestimiento imitación piedra de color celeste o rosado y los balcones, casi siempre con tiestos de flores, embellecen notablemente el conjunto. Véase: Javier Gomensoro, « La vivienda obrera », en *La Habitación popular*, Nº 4, Buenos Aires, 1935.

(7) « Gemeinwirt-Schaftliche siedlungsund Baustoffaulstald ».

(8) « Los Países Bajos erigen 710.000 viviendas, Bélgica 150.000, Italia en el término de doce años construye 52.000, Dinamarca 45.800, Finlandia, en seis años, 6.438, y así, con idéntica intensidad, en la enorme mayoría de los países europeos y en los Estados Unidos de Norte América. Rusia misma, sobre el plan de reconstrucción edilicia de Moscú, que importa la suma de 33 mil millones de rublos, destina 1.200 millones a la construcción de casas para habitación ». Carlos A. Niklison, « La lucha en favor de la vivienda popular », Santa Fe, 1936

(9) Obra citada.

de casas colectivas, cabe señalar el sistema de las sociedades anónimas de Finlandia, que, según este mismo autor, tienen la siguiente particularidad: « Están constituídas por personas que se agrupan para construir uno o más inmuebles de la habitación colectiva, de los cuales se dividen los departamentos según la superficie habitable a prorrata del capital suscripto. Cada acción, o grupo de acciones, da derecho al goce de un departamento determinado. Si bien éstos son ocupados por sus dueños, pueden, no obstante, sub-alquilarlos, y aun introducir transformaciones en ellos, siempre que no deprecien el inmueble y no causen daño a los otros accionistas ».

III — Viviendas individuales

Una de las formas más comunes, adoptada por nuestros legisladores y ediles, para la construcción en serie de casas económicas, es la de erigir viviendas destinadas a un sólo propietario, lo que satisface mejor las tendencias individualistas de los habitantes del país. Es, también, la única solución posible dentro de nuestro régimen de propiedad privada, que no admite el dominio horizontal ni la enfiteusis.

No nos detendremos a considerar la técnica y financiación de las casas que son construídas por empresas particulares, para ser vendidas luego mediante el pago en cuotas mensuales o con la constitución de hipotecas, por no corresponder al tema que nos hemos propuesto abordar; no obstante, nos remitimos, sobre ello, a lo que expresáramos en la « Revista de Derecho y Adm. Municipal» sobre el incontrolado crecimiento de nuestras ciudades. Debemos agregar que toda clase de casa-habitación, ya sea construída directamente por quien se propone habitarla, o bien por empresas, con el propósito de especular, debe ser objeto de una rigurosa fiscalización de las autoridades edilicias en cuanto a los materiales a emplearse, emplazamiento, distribución, confort e higiene. Estimamos que un reglamento de construcciones, bien orientado, puede modificar fundamentalmente la fisonomía de una ciudad y constituir un factor de suma importancia para su porvenir. Mediante una previsora reglamentación de las construcciones se evitarán muchos males futuros y se mejorará notablemente la higiene y la estética de las ciudades. El reglamento vigente en Rosario, según el urbanista Hegemann, permitiría alojar 32 millones de habitantes dentro de los límites del municipio, cuya superficie es de 17.119 hectáreas, es decir, a casi tres veces la población actual de toda la República. Si las casas se construyesen aprovechando las franquicias del reglamento, la ausencia de aire y luz sería completa. « Una ciudad moderna y extendida como Rosario — expresaba el referido autor — no necesita patios

que se transforman, necesariamente, en pozos sin aire ni luz, cuando el vecino construye su casa lindera. Patios tan estrechos, son una invención de las viejas ciudades fortificadas, con terrenos muy pequeños y superpoblados y sin tráfico moderno descentralizador» ([10]).

La casa económica debe ser construída con un criterio técnico más riguroso que el de los grandes palacios y rascacielos, en los que se puede derrochar material, terreno y mano de obra. Cuando no sobra el dinero hay que aprovecharlo hasta el último extremo. «La verdadera casa económica —según los arquitectos Cavagna y Carminati Jam ([11]) — no es la que menos cuesta, sino la que permite alojar cómodamente mayor número de personas. Entre una casa que cuesta cuatro mil pesos y permite alojar a dos personas y otra, que cuesta cinco mil pesos y aloja a cuatro personas, esta última es la más económica y no la primera, que es la más barata». Estos mismos arquitectos dan los siguientes postulados para el abaratamiento de la vivienda: 1º No especular sobre la tierra. 2º Bajo interés del dinero. 3º Construcción en serie (standardización). 4º Planos racionales (funcionalismo).

La construcción de casas económicas con la intervención del Estado o del municipio puede realizarse por los siguientes procedimientos: I — Directamente por el poder público, para venderlas o alquilarlas después. II — Por sociedades cooperativas con la ayuda y fiscalización del Estado. III — Por los particulares, con la ayuda financiera del Estado.

I — Cuando el Estado construye directamente, por su cuenta y riesgo, debe procurar reembolsarse el capital invertido alquilando o vendiendo las casas a precios que cubran exactamente el costo de la obra, el interés del capital, los gastos de administración y las posibles pérdidas por deterioros o falta de inquilinos o compradores. La financiación más corriente se efectúa por medio de la emisión de títulos, que se van retirando paulatinamente del mercado, a medida que los compradores o inquilinos van amortizando el capital. Son suficientes veinte o treinta años, es decir, una generación, para que la casa se pague íntegramente.

No deberá otorgarse escritura de dominio a favor del adquirente sino cuando haya satisfecho, por lo menos, el cincuenta por ciento del valor de la propiedad, constituyéndose, entonces, una hipoteca sobre el resto de la deuda ([12]).

([10]) «*Problemas urbanos de Rosario*». (Conferencias del urbanista Dr. W. Hegemann). Rosario, 1931.

([11]) «Algo sobre vivienda económica». En la revista *La Casa Económica*, Nº 7, Buenos Aires.

([12]) Cuando se dictó la ordenanza creando «La vivienda del trabajador» por la municipalidad de Rosario, se establecía en el artículo 33 de la reglamentación que,

El orden en la adjudicación y condiciones de los adquirentes o arrendatarios de las casas construídas por el municipio deben ser objeto, también. de una reglamentación, en la que se determine que serán preferidos los obreros y empleados, y dentro de éstos, los que hayan constituído un hogar o sean el sostén de una numerosa familia ([13]).

II -El municipio puede, también, ponerse en contacto con las sociedades cooperativas de edificación, ayudándolas financieramente, anticipándoles fondos, cediéndoles o vendiéndoles tierras a precios ínfimos y exonerándolas de todo gravamen o impuesto. La Reglamentación de la ley nacional 9677, en su artículo 22, inciso *g*, determina que la «Comisión Nacional de Casas Baratas» procurará, especialmente, que se formen sociedades cooperativas para la construcción y adjudicación, en propiedad, de «casas baratas» entre las agrupaciones populares, sociales y de socorros mutuos, y con este objeto formulará, oportunamente, modelos de estatutos, en los que se provea. siempre que sea posible, el establecimiento del seguro para los casos de fallecimiento o inhabilitación para el trabajo.

En los países europeos y en Estados Unidos la intervención del Estado y de los municipios en el fomento de la construcción de viviendas, por el sistema cooperativo, es de suma importancia. En los Países Bajos las sociedades cooperativas aportan, en la iniciación de la obra, sólo del 2 al 5 por ciento del costo de la misma. El resto es facilitado por el Estado, en préstamos reembolsables en plazos que varían entre 50 y 75 años. En Bélgica el capital de las cooperativas se constituye con el aporte de un quinto por el Estado, otro quinto por la provincia y los tres quintos res-

---

« una vez satisfecho el cincuenta por ciento de la deuda, el adquirente podía solicitar el título definitivo de la propiedad, quedando ésta hipotecada por el saldo y con la obligación de continuar los servicios en la forma establecida por el contrato primitivo ». Posteriormente, en la ordenanza contrato, realizada con la empresa constructora, se estableció que el adjudicatario comprador aceptaría directamente del contratista-constructor el dominio, mediante la correspondiente escritura pública, abonando el precio respectivo con títulos proporcionados por « La vivienda del trabajador » en calidad de préstamo, sin más obligación, de parte del comprador, que la de pagar una cuota mensual y constituir una hipoteca a favor de ésta por el valor íntegro de la propiedad. Esta desatinada disposición ha dado motivo a innumerables trastornos y conflictos, que se han traducido en la pérdida, para el municipio, de varios millones de pesos, pues éste es responsable solidario de todas las operaciones de « La vivienda del trabajador ».

([13]) La ley nacional 9677, que crea y organiza el funcionamiento de la « Comisión Nacional de Casas Baratas », determina, además, que los adquirentes deben ser personas de buena conducta y de falta de recursos comprobada. Es requisito indispensable, a los efectos de esta última disposición, que los adquirentes no posean propiedades por valor de más de tres mil pesos, o renta equivalente.

tantes por los socios. Francia ha destinado 11.522 millones de francos en viviendas de tipo económico; Alemania 2.769 millones de marcos e Inglaterra 130 millones de libras esterlinas. En las colonias de casas para obreros, construídas por cooperativas, la comuna de Viena llegó a tomar sobre sí el costo total de las obras, reservándose el derecho de dictar prescripciones y llevar el contralor de todo lo referente al empleo de los fondos públicos. La Municipalidad de Buenos Aires, por la ordenanza del 25 de julio de 1922, contrató la construcción de 10.000 casas económicas para ser vendidas entre los empleados y obreros, cuyos sueldos no excedieran de 400 pesos, debiendo darse preferencia a los que tuviesen familia más numerosa ([14]).

El movimiento cooperativo de nuestro país no es aun importante en lo que se refiere a edificación, a pesar de que constituye una de sus formas más recomendables. El número de cooperativas de edificación era sólo de 2 en el año 1929; en los datos estadísticos del período 1937-38, dados a publicidad recientemente por el Ministerio de Agricultura de la Nación, ni siquiera se mencionan las cooperativas de edificación. El número de esta categoría de sociedades cooperativas, en los Estados Unidos era, en 1930, de 11.777, con un total de socios de 12.343.254. Sumando los préstamos acordados se llega a la cifra de 8.828.611.925 dólares, es decir, una suma equivalente al total de los presupuestos nacionales argentinos durante un cuarto de siglo.

III — La construcción de la vivienda propia puede encararse asimismo, estimulando la acción individual, mediante la concesión de préstamos hipotecarios por los bancos e instituciones oficiales, la exención de impuestos a la pequeña propiedad, etc. En nuestro país, el Banco Hipotecario Nacional y el Hogar Ferroviario han realizado una obra eficiente en este sentido.

En los nuevos barrios de casas económicas deberán establecerse, de inmediato, todos los servicios públicos necesarios y preverse las ampliacio-

([14]) Las casas construídas hasta 1933 llegaban a 4.000. El ingeniero Devoto Moreno y el arquitecto Laverdet señalan a dichas construcciones los siguientes defectos: « *a*) Levantadas en parcelas de muy poca superficie; *b*) Aspecto uniforme, lo que ha hecho decir al urbanista alemán Hegemann que, más que un barrio de casas económicas, parece aquello un cementerio; *c*) Defectuosa y anticuada distribución de la plantas de las casas; falta de aireación, luz y pleno sol; *d*) Deficiencias constructivas de las mismas, lo que ha traído la protesta justificada de sus moradores, en la que tuvo que intervenir la municipalidad; *e*) Cuotas mensuales elevadas, consecuencia del alto precio pagado por los terrenos; *f*) Construcciones levantadas sobre callejones muy angostos y faltos de arboleda ».

nes de los mismos en el futuro. Se construirán edificios destinados a las reparticiones oficiales necesarias, así como también escuelas, salas de espectáculos y bibliotecas. Si el barrio es extenso, o se encuentra muy distante de otros núcleos ya organizados de la ciudad, deberá dotársele de correo, destacamento de policía, registro civil y dispensario, no olvidando, tampoco, espacios abiertos para los juegos infantiles.

Tanto las aceras como las calzadas, han de ser construídas conjuntamente con los edificios, involucrándose en el precio de las viviendas la contribución de mejoras que debe percibirse por este concepto. Postergar la construcción del pavimento de la calle constituye un verdadero engaño a los futuros propietarios que, después de un corto plazo, se ven ingratamente sorprendidos por la exigencia de tener que pagar una suma apreciable de dinero, que aumenta ostensiblemente el costo de la casa y desbarata los exiguos presupuestos familiares.

IV — Barrios y ciudades - jardín

Siempre que fuere posible, convendría que las casas individuales para los obreros se construyan bajo el sistema de barrios o ciudades - jardín, aunque ello pocas veces puede realizarse en la proximidad de las grandes ciudades, a causa del excesivo valor de los terrenos. Las ciudades - jardín abarcan grandes superficies, las que deben tomarse completamente limpias para poder trazarlas con arte. Sólo son posibles cuando una empresa decide construir un establecimiento industrial en un sitio alejado de las grandes urbes. Para levantar la ciudad - jardín hay que tener en cuenta la ocupación de sus futuros habitantes, las comunicaciones y las tierras disponibles (*). Desgraciadamente, el ser humano no puede habitar donde le plazca, sino donde obtiene sus medios de subsistencia.

Según Ebenezer Howard, el creador de las ciudades - jardín, es necesario, para que éstas puedan constituir una realidad, que se construyan sobre terrenos socializados, es decir, que pertenezcan, en principio, a la colectividad que los ocupa, y no en forma individual a cada uno de los propietarios titulares de las casas-habitación ubicadas en los mismos. De

(*) Refiriéndose a las compañías industriales, que teniendo sus fábricas a gran distancia de las ciudades, han suministrado a sus empleados y obreros casas adecuadas, formando hermosas y bien trazadas aldeas, que cuentan con escuela, iglesia y lugares de diversión y recreo, dice el arquitecto Maschio, que « esas inversiones de dinero le son ampliamente compensadas, pues, la mejor salud y estado físico y moral de dichos empleados y obreros, por el óptimo albergue que se les proporciona, redunda en eficiencia del trabajo, en el cual ellos despliegan todas sus mejores aptitudes ». En *La Habitación Popular*, Nº 13, 1936.

nada valdría erigir una ciudad - jardín, si cuando llega la valorización de la tierra cada uno de sus propietarios puede vender los espacios libres, destinados a huertas y parques, para que se construyan otros edificios, llegándose de nuevo al amontonamiento ([15]).

No existiendo un régimen socialista de la propiedad entre nosotros, el procedimiento más viable sería el de reconocer a la comuna como propietaria titular de toda el área superficial de la ciudad, la que entregaría en enfiteusis, por un largo número de años, los terrenos necesarios para viviendas a los futuros habitantes de las mismas. La enfiteusis ha facilitado, en gran parte, la construcción de casas económicas en muchos países europeos, y muy especialmente en el municipio de Viena.

Nuestro Código Civil no admite el derecho de enfiteusis, por las razones que el codificador expone en la nota correspondiente. Vélez Sársfield no pudo prever, por supuesto, estas exigencias del urbanismo de nuestros días, pero bien harían los legisladores actuales en modificar el régimen de la propiedad privada, adaptándolo a las tendencias y necesidades económico-sociales de la época.

Mientras no se establezca la enfiteusis, no quedaría otro camino que el mutuo convenio entre todos los propietarios de la futura ciudad-jardín para entregar a la comuna la propiedad de los espacios no ocupados por la edificación, o bien, que ésta establezca restricciones y servidumbres al dominio, disponiendo que no se edifique sobre la línea de la calle sino algunos metros más adentro, tal como se han reglamentado las construcciones que se levantan en el Boulevard Oroño de Rosario ([16]).

Las primeras ciudades - jardín fueron construídas en Inglaterra. Tienen la ventaja de proporcionar una vida higiénica, en contacto directo

([15]) « Al construir aldeas-jardines, hay que tener en cuenta tres cosas fundamentales: primera, la compra de una gran área de tierra agrícola barata, antes de que se haya empezado ningún trabajo en ella; segunda, el dominio permanente y absoluto por la corporación o la ciudad de toda esa área, así como de las calles, espacios libres y el régimen de las viviendas en ella comprendidas; y tercero, la comunidad debe reservarse, por medio de la corporación privada que lleve a cabo la empresa, el valor creciente de la tierra debido al desarrollo posterior de la localidad. La ciudad-jardín es, en efecto, su propio terrateniente. Indirectamente es un constructor y un propietario de casas. Funciona a través de una corporación particular (cooperativa) que posee la tierra, comprometida en su carta constitucional (charter) a limitar sus dividendos al 5 por ciento del capital realmente invertido, y a usar el sobrante en beneficio de la comunidad misma ». Andrés Devoto Moreno y Luis Laverdet, *La desocupación y el problema de la vivienda económica.*

([16]) Lo ideal sería que estas restricciones llegaren a determinar que el propietario, vecino de una ciudad-jardín, no podrá cubrir más de la tercera parte o la mitad de su terreno con construcciones de mampostería.

con la naturaleza, sin que por ello se renuncie a las delicias del confort moderno. Letchworth, la primera ciudad - jardín, fundada en 1904 en las proximidades de Londres, da en sus estadísticas una mortalidad de 71.7 por cada 1000 nacimientos y 5.2 por cada 1000 habitantes. La mortalidad de Londres es de 107.9 por cada 1000 nacimientos y 14 por cada 1000 habitantes ([17]). Después de Letchworth se han levantado otras ciudades-jardín. Le siguieron Welwyn, Port Sunlight, Hampstead, y en la actualidad se construyen barrios - jardín en Manchester, Bristol, Liverpool, York, Rochdale, Harbone, Earlsworth, Ilford, etc. Debemos mencionar en Francia la ciudad de Tergnier (*).

La ciudad - jardín realiza más ampliamente el concepto de Sitte: « Traer el campo a la ciudad y llevar la ciudad al campo », o mejor aún, el proceso de osmosis, a que se refiere Lo Valvo: « Miramos el campo y la ciudad como el mutuo complemento entre sí. Apreciémoslos como dos vasos comunicantes, como un conjunto, una simbiosis. Advirtamos que el problema del campo es el problema de la ciudad, que el problema de la ciudad es el problema del campo. Si hablamos de campo es porque hay ciudad; si hablamos de ciudad es porque hay campo. Campo y ciudad son el anverso y reverso de una misma medalla » ([18]).

V. La vivienda y el hombre

El problema de la vivienda, como el de la alimentación y el del vestido, son los tres problemas primordiales del hombre. El ser humano empieza a diferenciarse de las otras especies animales que habitan en la superficie terrestre cuando agrega, al afán de alimentarse, el de vestir su cuerpo y guarecerse en viviendas estables. No lo ha logrado aún de una manera absoluta. El cultivo de la inteligencia, que vino después, colabora en la solución de estos problemas.

Todos los esfuerzos que se hagan, buscando una solución al problema de la vivienda para todos los seres humanos del mundo, sin distinción de clase ni de fortuna, es, posiblemente, la más ardua y noble empresa que

(*) Entre las capitales de los Estados Unidos que presentan el aspecto de las ciudades-jardín se señala a Dayton, en el Estado de Ohio, cuyas viviendas se levantan entre jardines de flores, parques frondosos y pintorescos arroyos.

([17]) La estadística de Liverpool da 143,6 defunciones por cada 1.000 nacimientos y 19 por cada 1.000 habitantes. El record lo tiene Middlesborough con 157,8 defunciones por cada 1.000 nacimientos y 19,1 por cada 1.000 habitantes.

([18]) « *Urbanismo* », Santa Fe, 1937.

puede intentarse. Pero, debemos agregar que la obtención de una vivienda alegre y limpia, no sólo depende del Estado o del régimen económico de la sociedad; mucho depende del individuo mismo. Así como se dice que la cultura de un hombre se conoce por lo que lee y su educación por sus hábitos en la mesa, podríamos agregar que su gusto artístico, sus costumbres, su higiene personal y su capacidad de lucha se conocerán contemplando la vivienda donde habita, sea ésta un palacio o una choza.

UN IMPORTANTE PROBLEMA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

¿En cuáles sitios habrán de irse construyendo las 50.000 casas obreras que requerirá la ciudad en los próximos diez años?

POR EL ING. ALEJANDRO E. BUNGE

La situación geográfica de la ciudad de Buenos Aires permite creer que su crecimiento será apreciable y constante. Pero ese crecimiento no estará contenido, felizmente, dentro de la jurisdicción de la Capital. Crecerá la « Gran Buenos Aires », dentro de su área abarcada por un arco de círculo con centro en el puerto y un radio de unos 20 kilómetros. Dentro del área económica de esa « Gran Buenos Aires » quedan incluídos por completo los siguientes partidos de la provincia de Buenos Aires: Avellaneda, Lomas de Zamora, Vicente López, San Isidro, San Fernando, San Martín, 6 de Setiembre, y en parte los de Las Conchas, Almirante Brown, Quilmes y Matanza.

Entre los muchos problemas urbanos y suburbanos de la Gran Buenos Aires, se destacan estos dos: ubicación de las nuevas industrias y ubicación de las viviendas obreras dignas, a construir en gran escala.

Al aludir a esas viviendas nos referimos exclusivamente a las necesarias para solucionar el dramático problema del hogar de una sola pieza. Nos referimos exclusivamente a las necesarias para aquellas familias compuestas de padre, madre, varias hijas mujeres y varios hijos varones, que se ven obligados a vivir, y a veces también a trabajar en una sola pieza. A esos casos que son de 40 ó 50.000 en la Capital y más de 150.000 en todo el país. No nos referimos a nada suntuoso ni superflo ni de necesidad dudosa o postergable.

Quedan sin duda algunos espacios libres dentro de los límites políticos de la Capital utilizables para ambas cosas. Pero como debe tenderse a que las grandes fábricas y las viviendas higiénicas de sus obreros se instalen tan lejos del centro como sea posible, habrá de procederse sin duda, en

forma coordinada entre las autoridades de la capital y las de la provincia de Buenos Aires.

Los medios modernos de transporte urbano y suburbano, hacen ahora posible lo que hubiera sido difícil hace algunos lustros. Los ferrocarriles, los subterráneos y los automotores, permiten establecer las fábricas, ciertos comercios y muchas viviendas, que en su vida económica necesitan estar vinculados a la Capital, hasta muchos kilómetros más allá de su límite político, en busca de tierras baratas, aire y sol.

La Gran Buenos Aires, con sus tres millones de habitantes ha de requerir, cada año, la construcción de unas 4 ó 5.000 casas higiénicas para esas familias obreras y de empleados modestos, que vivían hasta hoy en una sola pieza. Y habrá de requerirlas durante no menos de 10 años, o más probablemente de un modo indefinido e ininterrumpido. Por gravitación física esa gran obra ha de emprenderse de un momento a otro. Es pues de sana política proceder desde ahora al estudio de los problemas que eso plantea, y tratar de coordinar las soluciones; reglamentaciones de ubicación para las nuevas fábricas, determinación de los sitios para los núcleos de viviendas obreras, previsión de las comunicaciones y de los servicios públicos para los nuevos núcleos. Una distribución demasiado diseminada puede resultar antieconómica y tan perjudicial, por causas distintas, como una aglomeración excesiva.

No creemos que todos los espacios libres que aún existen o que han de surgir dentro de la jurisdicción de la Capital sean convenientes para las referidas necesidades. Así por ejemplo, no parece que las 200 hectáreas que algún día habrá de ver libres la Capital, sobre el río, al transferirse el puerto — como tendrá que suceder — hacia el Norte o hacia el Sud, formarán un espacio racionalmente utilizable para la industria. Es muy posible que buena parte de ese espacio como de otros menores o mayores, sea requerido para parques y otros destinos de uso común.

Aun cuando no nos proponemos en esta oportunidad entrar en detalle en el tema de la ubicación, cabe señalar que es posible no haya de pensarse en grandes edificios colectivos de varios pisos, poco aconsejados ya por la experiencia mundial, sino en casas individuales de dos, tres y cuatro piezas, cosa que reclama mucho espacio; pero espacio realmente disponible en abundancia con los modernos medios de comunicación.

¿Habría de postergarse esta obra por la actual situación financiera de la Municipalidad de la Capital? La deuda flotante y las obligaciones perentorias suman más de 100 millones. Es la realidad que acaba de hacerse pública. También se acaba de saber que la gran plaza 9 de Julio, de cinco manzanas, ha costado 91 millones. Y que para transformarla en avenida, por extensión, entre las calles Belgrano y Córdoba se requerían 54 millones

más. Más aún, se sabe que la desaparición de los edificios demolidos reducen apreciablemente la rentas municipales. ¿La construcción de viviendas en gran escala no agravaría esa situación financiera?

Con una suma igual a la que ha costado la Avenida 9 de Julio, se podrían construir diez a quince mil casas higiénicas, dignas y baratas para los obreros y empleados, en la Capital y suburbios, casas de 2, 3 y 4 piezas que cada familia podría alquilar o adquirir en sumas comprendidas entre diez y cuarenta pesos por mes. La Avenida 9 de Julio se ha ejecutado en meses. Las viviendas dignas referidas se habrían de construir en unos 10 años. La Avenida 9 de Julio tienen que pagarla los 3.000.000 de habitantes, las casas las pagarán casi totalmente sus inquilinos y compradores. La Avenida 9 de Julio, tan necesaria como se quiera, no producirá directamente los recursos que habrán de requerir los servicios de los empréstitos con cuyo producido se cancelará su costo, en tanto que las viviendas producirán los recursos requeridos para su financiación. Creemos haber demostrado esta posibilidad económica y financiera y estamos dispuestos a demostrarla más amplia y acabadamente si es necesario. Es una obra físicamente mucho más fácil que la de hacer esa plaza.

Si la convicción, la inteligencia y la energía de un hombre pudo ejecutar una obra de ese género en meses, ¿no podría acaso la convicción, la inteligencia y la energía de un grupo de hombres, con la colaboración de las autoridades, realizar una obra reproductiva y de costo equivalente, en cinco o diez años?

Por otra parte, esas viviendas son urgentemente reclamadas por la dignidad de la raza, por la moral, por la higiene, por el orden y por la justicia social.

No es inoportuno el momento; es el momento de emprender esa obra en forma tan pujante e impetuosa como fué emprendida la plaza de las cinco manzanas. Le llega su turno. Y como le llega con excesiva retardo, no caben más postergaciones.

LEGISLACION Y PRECEDENTES NACIONALES Y EXTRANJEROS

PROYECTO DE LEY DESTINANDO VEINTE MILLONES DE PESOS PARA CASAS BARATAS EN LA CAPITAL Y TERRITORIOS NACIONALES

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — Destínase la suma de veinte millones de pesos moneda nacional de curso legal ($ 20.000.000 m/n) para intensificar la construcción de casas colectivas en la Capital Federal y territorios nacionales, de acuerdo con lo preceptuado en la ley número 9.677.

Art. 2º — La Comisión Nacional de Casas Baratas, al preparar el plan correspondiente a la Capital Federal, dispondrá que el primer grupo a construirse sea el destinado a la zona de Boca y Barracas.

Art. 3º — La suma a que se refiere el artículo 1º se incluirá en el presupuesto de la Nación para 1939.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

Guillermo R. O'Reilly. — Santiago Carlos Fassi. — Arquímides A. E. Soldano. — Ricardo A. Moreno.

Señor Presidente:

El artículo 21 de la ley número 9.677 dispone que, anualmente, se destinará en el presupuesto de gastos de la Nación, la cantidad necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional de Casas Baratas, con el objeto de cumplir con los fines de la mencionada ley.

La construcción de casas colectivas para empleados y obreros en la Capital Federal y territorios nacionales, es una sentida necesidad, por la cual han bregado estadistas, sociólogos y urbanistas.

Basta para servir de afirmación de estos anhelos de bien público, citar las palabras pronunciadas por el diputado doctor Juan F. Cafferata, en

el Congreso de la Habitación, organizado por el Museo Social Argentino en 1921. El distinguido diputado por Córdoba — autor de la ley número 9.677 — manifestaba que « el problema de la habitación es el primero de de los problemas sociales. Interesa a todas las clases sociales, desde las más modestas, hasta las más encumbradas: tiene vastas proyecciones de orden moral, económico e higiénico y afecta el porvenir del país, que no puede ser grande y próspero, sino por la prosperidad y la grandeza de sus habitantes ».

Muchos argumentos hay sobre la materia y en compañía de Samuel Gache y Guillermo Rawson, podríamos reeditar los conceptos inspirados por este vital problema, pero más elocuentes son las estadísticas — que hablan con la crudeza de los números — donde se demuestra la propagación de la tuberculosis, la lepra y otras lacras sociales que encuentran campo propicio en las habitaciones de los conventillos, donde familias obreras no disponen más que de una sola pieza, cuyas dimensiones son de 16 a 20 metros cuadrados, y por la que pagan un alquiler medio mensual de treinta pesos, suma que insume un alto porcentaje del jornal que percibe el jefe de familia. Y pensar que lo que pagan por alquiler, en la actualidad, sería suficiente para poder disfrutar de la comodidad de un pequeño departamento, pero sano y decente.

El plan trazado y realizado por la Comisión Nacional de Casas Baratas es un esfuerzo que debe reconocerse, por cuanto ha podido construir, en barriadas populares, núcleos de casas colectivas que están habitadas por empleados y obreros. Pero la carencia de recursos no ha podido permitir que uno de los barrios más necesitados de la Capital Federal, el de Boca y Barracas, no cuente ya con sus casas colectivas, a pesar de los esfuerzos realizados por el concejal Reynaldo Elena, quien ha obtenido la sanción de ordenanzas para que la municipalidad afrontara estas clases de construcciones, pero que la falta de recursos ha retardado su ejecución.

Es por tal circunstancia que deseamos llevar la ayuda federal para que Boca y Barracas — la zona por excelencia de los conventillos — sean las primeras beneficiadas por la sanción de este proyecto de ley.

Tales son los motivos que nos animan a presentar este proyecto de ley, que viene en hora oportuna a emular la acción de los hombres que se preocupan por resolver uno de los más importantes problemas de acción social, y con estos fundamentos presentamos esta iniciativa que esperamos sea tratada con preferencia por la comisión encargada de su estudio.

Guillermo R. O'Reilly.

PROYECTO DE LEY SOBRE CONSTRUCCION DE CASAS BARATAS, TIPO GRANJA FAMILIAR, EN LOS TERRITORIOS NACIONALES.

Buenos Aires, agosto 2 de 1938.

Señor Presidente de la Honorable Cámara de Diputados, don Juan G. Kaiser.

Presente.

Tenemos el agrado de dirigirnos al señor Presidente, para reproducir, con sus fundamentos, el proyecto que presentamos el 22 de octubre de 1936, autorizando al Poder Ejecutivo para entregar una suma de dinero a la Comisión Nacional de Casas Baratas, para la construcción de núcleos de casas baratas, tipo granja familiar, en los territorios nacionales.
Saludamos a V. muy atte.

Juan F. Cafferata. — Héctor S. López. — Aníbal P. Arbeletche.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º — El Poder Ejecutivo entregará a la Comisión Nacional de Casas Baratas, $ 950.000 m/n a los efectos determinados en el artículo 3º, inciso *a*) de la ley número 9.677 y con destino a la construcción de núcleos de casas baratas, tipo granja familiar, en los territorios nacionales.

Art. 2º — Queda facultada la Comisión Nacional de Casas Baratas para ejecutar las obras a que se refiere el artículo 1º de esta ley, bajo su contralor y dirección, por intermedio de la Dirección General de Arquitectura de la Nación.

Art. 3º — Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley se incluirán en el presupuesto de gastos de la Nación del año 1937.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

Señor Presidente:

La escasez de recursos de que da cuenta la Comisión Nacional de Casas Baratas en su última Memoria, no le ha permitido cumplir hasta la fecha, el programa de acción que le determina su ley orgánica en su artículo 3º, inciso *a*), referente a la construcción de viviendas en los territorios nacionales. En la Memoria aludida la referida institución expresa que visitas recientes a los territorios nacionales, refirman la necesidad y urgencia que reclama mejorar el tipo de viviendas común en aquellas zonas.

Con estas breves consideraciones, que estimamos suficientes, fundamentamos el proyecto de ley que sometemos a la Honorable Cámara, concordante con las expresiones vertidas en un documento oficial por la Comisión Nacional de Casas Baratas y la convicción personal de que el problema de la vivienda popular en los territorios nacionales reclama una perentoria solución. Entendemos, y así lo hemos proyectado, que su solución debe encararse sobre la base de la casa barata, tipo granja familiar, con el objeto de que los habitantes de los territorios puedan dedicarse a los trabajos agrícolas en pequeña escala, abaratando así el costo de vida de la familia proletaria, por la producción de la huerta y de otros productos de fácil cuidado, con lo que se obtendrá, además, una disciplina preparatoria para la explotación de la granja en mayor amplitud.

Por el artículo 2º de este proyecto de ley, se autoriza a la Comisión Nacional de Casas Baratas para llevar a cabo las obras por intermedio de la Dirección General de Arquitectura de la Nación, teniendo en cuenta que esta repartición posee elementos de que no dispone aquélla, para el mejor cumplimiento de esta ley.

Juan F. Cafferata.

PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIÓN DEFINITIVA DE LA LEY CREANDO LA COMISION DE LA VIVIENDA POPULAR

Informe del Senador LEIVA, miembro informante de la Comisión de Negocios constitucionales y Legislación. (1)

I

Está a consideración, señor Presidente de la Honorable Cámara, el proyecto del Poder Ejecutivo creando la Comisión Provincial para la vivienda popular, el que fué despachado favorablemente en sesiones anteriores por la Comisión de Negocios Constitucionales y Legislación que presido, y que, por su gran importancia y trascendencia social puede en jusicia calificarse, llevado a la práctica, como una gran obra de un buen gobierno.

En el siglo actual, señor presidente, el problema de la vivienda popular constituye, no como antaño una necesidad individual o una aspiración aislada, sino todo un problema social, que demanda urgente solución.

La vivienda del trabajador ha dejado de ser un gesto piadoso del más rico hacia el más pobre, para convertirse en un asunto de vital importancia para la sociedad toda, ya que la vivienda, « higiénica y confortable », está vinculada directamente con la salud del pueblo, y la atención de ésta, no puede ni debe depender de la magnanimidad de los que mandan, sino que constituye una obligación ineludible e impostergable impuesta a quienes lo representan.

Augusto Lumière, un gran higienista y biólogo francés, en un estudio reciente expresa: « En la hora presente ningún higienista osaría erigirse contra la noción de que el aire confinado, la falta de luz y de sol son condiciones que favorecen el desarrollo de las enfermedades en general y de los estados infecciosos en particular. La profilaxis de la mayoría de las infecciones impone al hombre vivir en locales suficientemente es-

(1) La discusión a que dió lugar en el Senado el respectivo proyecto, puede consultarse en el Diario de Sesiones de la Cámara de Senadores de Santa Fe, año 1938: mayo 14, pág. 258; junio 3, pág. 307 y junio 4, pág. 331.

paciosos, bien aireados y convenientemente asoleados; nadie podría poner en duda la legitimidad de este principio considerado con razón desde los tiempo más remotos hasta nuestros días, como una verdad definitiva e intangible. Cuando el obrero —, agrega — al volver del trabajo, penetra en su morada exigua, obscura y desaseada, se codea demasiado íntimamente con su miseria y va a buscar en otra parte un poco de bienestar que no encuentra en su casa; el falso lujo del café y el bar le atraen y pretende bañar en la bebida el olvido de su infortunio, al mismo tiempo que las sensaciones tan agradables como funestas que le proporciona el veneno etílico. Una parte de su salario, tan necesario para la subsistencia de su familia, desaparece así, mientras que su pobre mujer, para compensar escasamente la insuficiencia del esposo, se dedica a un trabajo que la agota, olvida el cuidado del hogar y de los hijos, para ganar con un trabajo complementario, pocas veces remunerado, los míseros subsidios indispensables conque asegurar la vida lamentable de la familia. Numerosas son también aquellas infelices a quienes el desaliento o el deseo de apagar sus sufrimientos sumen a su vez en el alcoholismo, o les hacen ceder a proposiciones y promesas que las lanzan por la vía del adulterio y la prostitución. Fácil es concebir la suerte de los pequeñuelos que se crían en semejante ambiente de desmoralización y adversidad, con los tristes ejemplos que se les ofrecen ».

Y el doctor Osvaldo Ygualt Ramírez, que ha estudiado también el problema de la vivienda obrera, dice así: « Uno de los más importantes problemas que hay que resolver en higiene, es el que se refiere a la habitación, puesto que el hombre suele pasar en ella las tres cuartas partes de la vida; por efecto de esta circunstancia la influencia que la habitación ejerce sobre el organismo, es considerable. De aquí nace el enorme problema que significa para sus moradores la habitación insalubre, ejerciendo no sólo una malsana influencia en la moral de la familia, sino que también afectando la salud del individuo y perjudicando su desarrollo físico».

Está probado que las enfermedades, señor presidente — la tuberculosis principalmente — hacen estragos entre los moradores de los conventillos en donde, al decir del citado autor, ya que él pinta con vivos colores el cuadro, « se asiste al doloroso espectáculo de ver familias enteras en una vivienda estrecha y sin aire, confundidos padres e hijos en una promiscuidad espantosa, haciéndose en la noche irrespirable la atmósfera envenenada con la respiración de sus moradores. Así vive una parte de la población en esos miserables agujeros negros, que un hipócrita eufemismo denomina vivienda. Estos conventillos que albergan a tantos infelices, son uno de los factores principalísimos que contribuyen a extraviar del buen sendero incontables adolescentes y a destruir la felicidad de más de un

hogar, porque imposibilitadas las mujeres para dar a la casa un aspecto agradable, hacen que los hijos huyan de ella al igual que el padre; los unos expuestos a las tentaciones pecaminosas de la calle, el otro dado a la vida de la taberna, donde se intoxica con el alcohol de la peor calidad, afanoso de ahuyentar las penas y de olvidar la miseria en que vive.»

Por otra parte, la mortalidad en los barrios de los conventillos, está probado también, señor presidente, es tres veces mayor — según las estadísticas de Buenos Aires, y otras que poseo — que en los centros de casas higiénicas, lo que demuestra que la insalubridad de la habitación, como dice Blanqui, « es el punto de partida de todas las miserias, de todas las calamidades de su estado social, por lo que no hay reforma que merezca en mayor grado la atención y el interés de los amigos de la humanidad ».

Así lo ha considerado también, por otra parte, el gobierno argentino, señor presidente, cuando por intermedio de sus delegados en la VII Conferencia Internacional Americana realizada en Montevideo en diciembre de 1933, propuso los considerandos siguientes, que fueron aceptados por la Conferencia, y pueden servir de fundamentos también, a este proyecto, y que son: 1º) « Que no solamente razones de orden higiénico y económico, sino sobre todo sociales, determinan en todos los países del mundo el movimiento en favor de la sana vivienda. 2º) Que las otras leyes y mejoras para los trabajadores serán de resultados mediocres, si no se contempla el problema de la habitación. 3º) Que la vida en familia requiere como condición para alcanzar su pleno e integral desenvolvimiento, la vivienda adecuada y la casa propia, y 4º) Que todo lo que sea afirmar, proteger y fortalecer a la familia, es trabajar por la seguridad y la grandeza de las naciones ».

Y bien señor presidente: era ya tiempo de que, entre nosotros, en la Provincia, se encarara, en forma práctica y orgánica, este asunto, pues, como muy bien dice el miembro de la Comisión Nacional de Casas Baratas, doctor Amadeo E. Grandi, que ha estudiado detenidamente este problema social, él es indispensable resolverlo en los momentos actuales, pues, dice: « Una de las aspiraciones primarias y anhelosas de la familia, es la casa propia »; agregando que « pareciera que mientras no se posea en propiedad, el hogar no estuviera consolidado. Es común — dice — la frase que lo sintetiza: « el techo », bajo el cual se agrupa la familia, como un refugio sostenedor y confortable, como algo que tranquiliza y apoya en las luchas afanosas para el logro del porvenir, y finalmente, como algo también que pertenece a todos, padres e hijos, en la comunión de afectos, de anhelos y de esperanzas ».

El Poder Ejecutivo inicia, en forma feliz, señor presidente, la solución

de este problema con el proyecto que está a consideración de la Cámara, la que, como engranaje de gobierno, ha de contribuir con su estudio y sanción, a la realización del sueño que constituye la casa propia.

Informando en general este proyecto, que tiene como honroso antecedente la Ley Nacional 9677 de Casas Baratas, y — ya que al considerarse en particular me he de referir a sus disposiciones, algunas de las cuales, personalmente he de propiciar su reforma — debo de decir: En primer lugar, que por él se crea un organismo encargado no sólo de la construcción, sino también de la investigación, del fomento y estudio de todo lo relativo a la vivienda. Dicho organismo, que en la generalidad de los antecedentes legislativos que tengo a la vista se encuentra integrado por funcionarios del Estado, como por ejemplo, el Presidente del Departamento del Trabajo, el Presidente de Obras Públicas, el Director de Vialidad, el Intendente, etc., en el proyecto que está en consideración no se sigue tal temperamento, y apartándose de él se compone dicho organismo de acuerdo con el artículo 22, de tres miembros no funcionarios: un presidente y dos vocales, designados por el Poder Ejecutivo, con acuerdo legislativo, y los que durarán cuatro años en el ejercicio de sus funciones.

Estos cargos son ad-honorem, como son los de casi todas las leyes que le sirven de antecedente. Sobre este particular, no estoy de acuerdo con el textor original, y por el que solamente se acuerda al presidente una partida para gastos de representación, cuando en realidad todos estos cargos deben ser remunerados. Sólo así se podrá exigir a sus integrantes toda la contracción y dedicación que merece este asunto. Cuando se trate en particular propondré por mi parte, como senador, la modificación pertinente.

Hubiera deseado, señor presidente, por otra parte, que este organismo fuera toda una nueva repartición autártica, técnica, administrativa y financiera, pero en las condiciones actuales, comprendo que ello no es posible. Además, como en el proyecto tampoco se establece con qué ministerio ha de mantener sus relaciones esta comisión, al considerarse en particular el proyecto propondré por mi parte un agregado a ese respecto.

En segundo lugar, el proyecto estimula y fomenta la iniciativa particular tendiente a que ella llegue a ser el factor esencial en la solución del problema, siendo la acción del Estado sólo subsidiaria. En esta materia se sigue el antiguo sistema, pero se lo completa con el moderno, por el cual el Estado es el constructor directo de la vivienda.

Cuando se trató en el Congreso de la Nación el proyecto sobre casas baratas, que luego se transformó en ley, la que lleva el número 9677, el doctor Mario Bravo expresó, sobre este particular, lo siguiente: « Por el proyecto en discusión el gobierno argentino ha de ser constructor directo

de casas para obreros, importando esto una tendencia completamente particular y contraria a los antecedentes de hecho y a la práctica legislativa de todos los países. En esta materia de edificación de casas para obreros, todas las naciones se han preocupado de legislar con tino y han adoptado dos sistemas fundamentales: uno, que consiste en fomentar la iniciativa privada, por subvenciones directas o indirectas, por parte del Estado, y otro, que consiste en favorecer esas iniciativas privadas, al mismo tiempo que autoriza a las municipalidades o a determinadas instituciones públicas, a construir, a administrar habitaciones baratas y a suplir la inacción o la insuficiencia de la iniciativa privada ».

Siguiendo pues el plan general que hoy se sigue en este proyecto, sobre el fomento de la iniciativa privada, como factor esencial en la solución de este problema me cabe el honor de haber estimulado la acción social, en esta materia, al presentar a la consideración de esta Honorable Cámara un proyecto sobre exoneración del pago de la contribución directa a las casas construídas por intermedio de instituciones como el Hogar Ferroviario, Hogar Bancario y Hogar Propio Municipal, iniciativa que espero hoy más que nunca, — dado el criterio expuesto por el Poder Ejecutivo en el proyecto que tratamos — que se ha de convertir en ley.

En tercer lugar, en el proyecto se establece que la Comisión debe construir de inmediato y con los recursos que le acuerda el mismo tres tipos de construcciones: las « casas individuales » en el radio urbano de los pueblos y ciudades de la provincia y o en terrenos de propiedad de personas que lo soliciten; las « casas rurales », tipo « granja familiar », en terrenos de superficie no inferior a 2.500 metros cuadrados y en la zona peri-urbana de los pueblos y ciudades; y las « casas colectivas », en los barrios o zonas céntricas de las ciudades con población mayor de 100.000 habitantes.

El sistema, diré, de casas colectivas, señor presidente, se ha adoptado entre nosotros recién. Tiene sus antecedentes honrosos en el extranjero, principalmente en Viena, donde, se puede decir, ha tenido su origen. También en otros países como en Suecia, Dinamarca y Noruega, se ha implantado, llegándose, últimamente, a adoptarse en Alemania, donde se ha formado una verdadera cooperación, en todo el sentido del vocablo, con los consiguientes beneficios para todos.

Para financiar la construcción de las casas citadas, el proyecto autoriza al Poder Ejecutivo emitir un empréstito interno cuyo monto nominal puede ser hasta de 10.000.000 de pesos. Estos títulos o bonos podrán percibir un interés hasta del cinco por ciento. Considero, señor presidente, que este interés es reducido en el momento actual y ello hará impracticable la colocación del empréstito en el mercado bursátil, sobre todo cuando

hay empréstitos en circulación y a lanzarse, con un interés mayor. Cuando se considere en particular propondré el aumento hasta el 6 % del tipo de interés, dejando así margen para que, en su caso, no fracase y pueda también colocarse por menor interés.

Tales títulos, desde luego en forma ficticia, se dice que gozan de la garantía hipotecaria de las construcciones que se ejecuten, figura jurídica ésta empleada en otras leyes semejantes, de efecto de forma, pues se denominan « Bonos hipotecarios », pero sí, y ello es suficiente, se encuentran garantidos, por la provincia. Los servicios de interés y amortización de los mismos se cubrirán con los fondos provenientes del precio de venta o alquiler de las casas o departamentos.

Ahora bien, es evidente, señores senadores, que en la situación actual del mercado de valores no es conveniente la emisión de títulos. El año pasado las emisiones del país han excedido, como es público y notorio, la capacidad del mercado y provocado la baja de los títulos de renta.

La provincia necesita, por otra parte, antes que efectuar este empréstito, llevar a cabo la conversión de su deuda externa que exige el pago de intereses elevados. Pero todo ello no obsta a que se sancione esta autorización para emitir este empréstito, pues conforme al texto de la misma, no se ordena su inmediata emisión, sino que su disposición es autoritativa y de consiguiente el Poder Ejecutivo podrá lanzarlo en la forma que estime conveniente; y aunque nada se dice al respecto en el mensaje, considero que el Poder Ejecutivo sabrá emitir tales títulos con toda prudencia y cuando las condiciones del mercado bursátil lo permitan. No tengo, señor presidente, ningún temor sobre este particular, ya que resulta evidente esa prudencia de las disposiciones adoptadas por el gobierno de la provincia, concordante con la política financiera del señor ministro de Hacienda de la Nación, doctor Pedro Groppo, y que surgen de la nota elevada al mismo por el Poder Ejecutivo de la provincia, el 5 de abril pasado.

Espero confiado, pues, que la exhortación que formulara el ministro de Hacienda de la Nación, no ha de caer en el vacío, y por lo tanto que Santa Fe no ha de aparecer en la nómina de las provincias argentinas que no han contribuído a ese plan financiero de la Nación, y pueda con todo orgullo decirse que Santa Fe es una de las provincias que han asegurado dicha política, que surge de las palabras del propio Presidente de la República, doctor Roberto Ortiz, cuando decía en su reciente mensaje al Honorable Congreso: « La exhortación que el Departamento de Hacienda dirigió a los ministros de Hacienda de las provincias, exponiéndoles el grave daño a que quedarían librados los intereses generales si no se ponía coto a la contratación de empréstitos, no fué escuchada por todos,

y bien pronto se convirtieron en realidad los peligros que señalaba. El exceso de emisiones, algunas realizadas en condiciones onerosas que la situación de la plaza no exigía, y muchas destinadas a financiar empresas u obras carentes de urgencia o netamente suntuarias, produjo una tendencia a elevar las tasas del interés por dinero a largo plazo aun en las colocaciones de primera categoría. Quedó en esa forma seriamente dificultada la política de dinero barato que el Poder Ejecutivo había venido desarrollando, en beneficio de todos, desde años atrás ».

Confío, pues, repito y no dudo, en que el tino y la política de colaboración ha de prevalecer al lanzarse este empréstito. Respecto a la constitucionalidad del mismo, he de decir que la Constitución Provincial establece en el inciso 10 del artículo 61, que habla de las « Atribuciones del Poder Legislativo », lo siguiente: « Autorizar al Poder Ejecutivo para celebrar contratos sobre empréstitos de dinero, basados en el crédito de la provincia, u otros de utilidad pública y de carácter provincial. Cuando versaren sobre empréstitos o emisiones de fondos públicos, la autorización deberá ser acordada con dos tercios de votos de los miembros presentes en cada Cámara, y bajo pena de nulidad; en nigún caso el servicio de la totalidad de las deudas autorizadas y que hubieren de autorizarse podrá comprometer más de la cuarta parte de la renta provincial ».

Me adelanto, señor presidente, a mencionar esta disposición de orden constitucional para evitar malentendidos y tratar de dilucidar los reparos que pudieran plantearse.

Ateniéndonos al presupuesto general, las rentas de la provincia, según su cálculo de recursos, ascienden a 49.694.000 pesos. (Ver pág. 27 del Libro de Presupuesto de 1938). La cuarta parte de esa suma, que es el límite constitucional hasta donde se puede comprometer según la referida cláusula, equivale a 12.412.250 pesos. Los servicios actuales de la Deuda Pública, ascienden, según el mismo presupuesto (ver página 143) a pesos 11.809.970 sin la conversión de la deuda; hecha ésta, dicha suma quedará reducida a 10.109.970 pesos.

Por el proyecto en consideración se autoriza un nuevo empréstito hasta diez millones de pesos, que, aceptando que se emita en seguida y por su importe total —lo que no se hará, pues antes debe hacerse la conversión, como lo he dicho anteriormente—, demandará, al seis por ciento de interés —que es el máximo que voy a proponer— y al uno por ciento de amortización anual, setecientos mil pesos por año, de los que corresponderían seiscientos mil pesos al gravamen hipotecario y cien mil pesos a cargo y como contribución de la provincia.

Tendríamos, pues, 11.809.970 pesos de servicio de la deuda pública, más los 100.000 pesos como contribución de la provincia a este empréstito,

todo lo que ascendería a 11.900.970 pesos, que no alcanzaría a la cuarta parte de los recursos que se pueden comprometer y que ascienden, como antes lo he dicho, a 12.412.250 pesos.

Dejo así demostrada en principio la constitucionalidad de este empréstito.

Por otra parte, es cierto, señor presidente, que últimamente esta Legislatura sancionó el empréstito de 36.450.000 pesos, cuya ley está promulgada. Si dicho empréstito se colocara también de inmediato y por su importe total —lo que tampoco se hará, por las mismas razones que antes aduje—, su servicio demandaría 2.187.000 pesos de amortización e intereses, que habría que agregar a la suma de 11.809.970 pesos importe de los servicios de la deuda pública actual.

Tendríamos así, en tal supuesto caso, colocado el empréstito de diez millones de este proyecto, más también el empréstito de 36.450.000 pesos sancionado últimamente, que el monto total de los servicios de tales deudas públicas se elevarían a 13.000.000 de pesos, número redondo, lo que sobrepasaría, a primera vista, la cuarta parte de los recursos que se pueden afectar; y digo a primera vista, porque profundizando el asunto se llega a la conclusión de que ni aún en este supuesto caso, de que se coloquen todos estos empréstitos en su totalidad, no se llegaría en realidad de verdad a comprometer tampoco la cuarta parte de los recursos de la provincia.

En efecto: el presupuesto de la provincia no está, como debiera serlo propiamente, « universalizado ». Hay rentas de la provincia —entre otras, de leyes especiales— que no figuran en el cálculo de recursos de cuarenta y nueve millones de pesos y que aumentan considerablemente el mismo. Dichas rentas, que no figuran en el presupuesto sino en los parciales —quiero creer que es porque se trata de reparticiones autárquicas—, son, por ejemplo, las que pertenecen al Instituto Experimental, que tiene rentas según el presupuesto (ver página 187) por la suma de 483.000 pesos; la Dirección de Obras Públicas, por el impuesto a la nafta, contribución de mejoras y otros, excluídos los títulos (ver página 209), que tiene rentas por 4.821.000 pesos; la Administración del Puerto (ver página 177), que tiene rentas también por valor de 2.333.000 pesos; y, finalmente, para no citar otras, el Consejo General de Educación (ver página 223), que tiene rentas por 3.397.000 pesos, todo lo que hace un total de 11.034.000 pesos de otras rentas de la provincia, y que corresponden sumar, en mi concepto, a los 49.694.000 pesos del cálculo de recursos, con lo que se llega, señor presidente, en verdad, a tener recursos por valor de 60.000.000 de pesos, en números redondos, siendo así su cuarta parte, 15.000.000 de pesos. Vale decir, pues, que no se alcanzaría ni aun en el supuesto caso

de que se colocaran todos los empréstitos citados a afectar la cuarta parte establecida en la disposición constitucional a que antes me he referido, pues, como he dicho, sus servicios, en total, se elevarían a 13.000.000 de pesos.

Y, por último, señor presidente —y he dejado para el final este argumento porque lo considero definitivo—, es de tener presente que el empréstito que se autoriza por este proyecto, aunque está garantizado por la provincia, tiene sus recursos propios provenientes del importe de venta o de alquiler de las casas que construya la comisión con el importe del empréstito, las que a su vez son una garantía del capital invertido.

De modo, pues, que no pesa directamente su servicio sobre la provincia, sino en forma parcial e ínfima, con la contribución del menor interés cobrado, dada la obra social que se realiza y que tiene por finalidad este proyecto.

De manera, pues, que con este argumento creo que habrán quedado despejadas todas las dudas respecto a la constitucionalidad de la autorización que va a acordar esta Cámara para la contratación de este nuevo empréstito.

En cuarto lugar, establece el proyecto, como medio de garantir la « vivienda propia » en favor del jefe del hogar si se inutiliza en el trabajo, o en favor de su familia, si aquél fallece, el *seguro de vida,* por un importe igual al saldo del precio de compra de la casa.

De esta manera, el proyecto lleva la tranquilidad y el bienestar —ya que no puede decirse la felicidad— al hogar del empleado u obrero cuyo músculo inerte ya no puede mover el engranaje del trabajo.

Sigue a este respecto el proyecto, no el sistema del *seguro libre,* dejando a opción de los adquirentes el acogerse a sus beneficios, ni tampoco el *mixto,* sino el *obligatorio,* que adoptó desde hace muchos años Alemania oficialmente para sus obreros y que implantaron luego otros países, con grandes resultados.

El seguro obligatorio, si bien es cierto recarga el monto de las cuotas mensuales, no es menos cierto que él pone a cubierto el hogar, en el caso de muerte de su propietario, amén de que fomenta en la familia el espíritu de ahorro y de orden, sobre el cual la riqueza nacional puede encontrar una base sólida.

Consigna el proyecto otro beneficio: *la inembargabilidad* de las viviendas que se construyen, como medio de asegurar en forma definitiva la propiedad de los que serán sus modestos adquirentes, poniendo a cubierto sus hogares de las contingencias propias de su precaria situación. Gozan, pues, también de los privilegios de la ley nacional número 10.284, y si algún reparo de fondo pudiera oponerse a este beneficio de inembargabi-

lidad, éste estaría por encima de todo, por su fin social y humanitario. Ha sido, además, establecido en todos los proyectos provinciales, sin que nadie discutiera su inconstitucionalidad. Nosotros mismos la tenemos en leyes provinciales.

Establece asimismo la exención de impuestos para la inscripción en el Registro de los títulos de propiedad correspondientes, como igualmente, en caso de fallecimiento, la exención de derechos hereditarios para la esposa e hijos, reduciendo así el costo de la vivienda y su legítima transferencia por sucesión.

Propende además el proyecto a la formación de « cooperativas de consumo » entre los adquirentes de las casas que la Comisión adjudica, ya sea en venta o en alquiler, y como medio, desde luego eficaz, de abaratar los artículos de primera necesidad, haciendo así más factible el fiel cumplimiento de las obligaciones que los adquirentes de las casas deben contraer, pues disminuyendo el costo de la vida deja un mayor margen en el sueldo del empleado u obrero para atender sus otras obligaciones.

Tiende también el proyecto a la constitución de « cajas de previsión social » entre los beneficiarios de la ley.

El obrero, señor presidente, en múltiples ocasiones ve limitada o restringida, diré, su capacidad de trabajo, haciéndosele imposible en tales condiciones bastar a sus necesidades. Para esas situaciones prevé el proyecto la constitución de la caja de previsión social, evitando así la mora en el pago de las mensualidades en los casos de enfermedad o de desocupación.

Estas tres bases: *el seguro de vida obligatorio, la formación de las cooperativas de consumo, y la constitución de la caja de previsión social,* sobre las que descansa la vivienda popular que proyectamos, son sus piedras fundamentales y forman, diré, los cimientos inconmovibles sobre los que descansará el hogar obrero en nuestra provincia.

Vela también el proyecto, señor presidente, por el cumplimiento de la ley nacional de arrendamientos agrícolas, número 11.627, que modificó en el año 1932 la ley anterior número 11.170 y que establece en su artículo 6º que el locatario de predios rústicos podrá construir una habitación de ladrillo cocido, hasta de dos piezas y cocina, un galpón, tinglado, etc., hasta un valor como máximo, de esas mejoras, del diez por ciento del atribuído a la extensión arrendada, en el avalúo fiscal para el pago de la contribución territorial vigente. Vale decir, se faculta por esta ley nacional al colono a construir, a expensas del propietario —ya que éste luego le debe de indemnizar su valor—, su modesta casa, lo que, desde luego, ha contribuído en nuestra campaña a mejorar el canon de vida de nuestros trabajadores rurales.

La construcción de la vivienda, de acuerdo con la ley nacional de arrendamientos, es, desde luego, facultativa. En la práctica, y dado que sólo acuerda el derecho a cobrar las mejoras hasta un máximo del diez por ciento del valor de las tierras arrendadas, según tasación, a tal efecto, de la contribución directa, tenemos que, como la indemnización resulta insignificante, la vivienda del colono es por demás económica, y cuando no vemos muchas veces a nuestros colonos, cuando se trasladan o son desalojados de las tierras que sembraron con su sudor, llevarse tras de sí toda su morada.

El doctor Juan B. Justo decía allá en el año 1901: « El trabajador rural vive en casa de su patrón, y no menos importantes que las condiciones de salario y horario, son para él las de alojamiento y comida. Necesita, pues, defenderse y ser defendido como obrero y como huésped. Aquí sí puede intervenir desde ya la ley para asegurarle una habitación suficiente e higiénica ».

Y consecuente con estos propósitos el diputado socialista Buira, en 1932, fundamentó, en el orden nacional un proyecto sobre alojamiento higiénico para los obreros del campo, en forma obligatoria para todo el personal de los establecimientos agrícola-ganaderos o forestales; y decía, refiriéndose a los trabajadores del campo: « Nuestra legislación mantiene en la más injustificada orfandad a esos hombres. No ha dictado nuestro parlamento una sola ley que contemple sus necesidades. ¡Así se explica que lo más rico de nuestra República, en el orden económico, sea lo más pobre y miserable en el orden físico, moral e intelectual! ».

« Nuestro país —agregaba—, por excelencia agrícola-ganadero, en cuya actividad ciframos nuestro porvenir, por ser la manifestación más fiel y terminante del gran dinamismo económico argentino, ha dictado leyes para los trabajadores de la industria, que reglamentan su jornada de trabajo, les conceden su descanso semanal, los ha amparado en los accidentes del trabajo, han establecido condiciones de higiene en los talleres; en una palabra a los obreros de la industria se los ha incorporado, con intervención de la ley, en las corrientes modernas de la civilización. Pero no es lo mismo el cuadro que nos ofrecen nuestros legisladores para el interior. Han dividido en dos categorías a los trabajadores: de las ciudades y del campo. Los primeros, posiblemente por su acción gremial, han despertado la acción del parlamento; los segundos, completamente olvidados y equiparados, por su ignorancia, como elementos inferiores y sin derecho a mejor suerte ».

« Nadie podrá desconocer —continúa diciendo— que el rancho y el recado, el chiripá y la bota de potro, el lazo y las boleadoras, el redomón, el poncho y el facón, constituían la semblanza más simbólica de nuestro

desierto. Todos ellos, elementos de vida y trabajo, impuestos por las características especiales de nuestra tradición. Y es así, pues, cómo el rancho de chorizo y paja, imitación de los nidos del hornero, preludió en el desierto las grandes y suntuosas construcciones que ofrecen nuestras estancias en la actualidad... ».

Y agregaba el doctor Cafferata en la conferencia que pronunció el 27 de setiembre del año 1929 en el Instituto Popular de Conferencias de « La Prensa » sobre « La trascendencia social de la vivienda », que: « El criollo hacía su rancho como el pájaro que cuelga su nido de espinas en cualquier rama. Pero ese rancho que se alzaba en medio de la pampa y en las afueras de las ciudades, donde no faltaba el pan, dueños sus hijos del espacio y de la tierra que le brindaba sus frutos; inspiración de poetas y pintores, ese rancho no existe hoy. Hoy es el rancho un atraso, una ignominia. Quedan en pie los horcones sobre las paredes de barro y el techo pajizo, pero en vez de albergar la vida fácil y tranquila, guarda la enfermedad y la pobreza. El rancho de la ciudad, como todos los ranchos, el del interior es un exponente de miseria. Es la tienda plantada al acaso, no por el hombre libre, sino por el esclavo. Es la vivienda de una masa agobiada por la angustia económica, generadora de la miseria moral. De él sale todos los días la caravana de los oprimidos, de los mendigos que van a buscar pan y trabajo. Dentro quedan los inválidos: la tuberculosis, compañera del pobre, la oscuridad. ¡Quedan hogares sin lumbre, mesas desmanteladas, tristeza, promiscuidad, hacinamiento, yugo pesado y duro! ».

Con la reproducción de estas palabras, fiel reflejo del cuadro de la vivienda de nuestro suburbio y de la campiña, magistralmente pintado, con colores vívidos, dejo de manifiesto la importancia y trascendencia de la casa del hombre de campo, del obrero rural.

Distintas iniciativas, señor presidente, han atenuado la situación penosa de nuestros trabajadores del campo, entre las que cabe mencionar la que, conforme a la ley número 11.684, realiza la sección de crédito agrícola del Banco de la Nación Argentina, de acuerdo al art. 2º, inciso *f*) de dicha ley, consistente en préstamos hipotecarios, hasta cinco años de plazo, con un interés del cinco por ciento, con garantía hipotecaria en primer grado sobre el inmueble adquirido y con fines de compra, como así también de mejoras de inmuebles rurales.

El proyecto que está en discusión puede considerarse sobre este particular principalmente como una avanzada en la legislación actual, ya que establece la casa para el obrero del campo en forma obligatoria, modificando así radicalmente el sistema optativo vigente a que antes me he referido.

Por el artículo 19 se establece que « los propietarios que arrienden sus campos a diferentes colonos o arrendatarios, o que explotándolos directamente establezcan puestos o zonas de explotación a cargo de diferentes empleados o peones, deberán proporcionar a cada uno de esos colonos pequeñas casas de mampostería que se compondrán por lo menos de dos habitaciones, baño y un pozo con bomba a mano ». Y para hacer efectiva la realización de esta obra, necesaria en el país, establece el propio proyecto en el artículo siguiente la pena que, si bien es severa, debe ser aceptada para que sea una realidad la obra social a que se tiende. Determina el artículo 20 que « el propietario rural que no diese cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, se hará pasible de un recargo del 50 % en la tasa de la contribución directa ». De esta manera se garantiza la efectividad de la obra social que se propende.

Dejo así, en general, expresados los fundamentos del proyecto que está a consideración de la Cámara, ya que en particular me permitiré analizar algunos artículos, proponiendo ciertas modificaciones en su mayoría de detalle.

He sido, señor presidente, sin necesidad, lo comprendo ahora, extenso en mi informe; mi cariño por el problema me ha llevado a ello sin darme cuenta de la molestia que podría causarles a mis colegas. Más al pedir disculpas abrigo la satisfacción honda de que, con la sanción de este proyecto, habremos cumplido como legisladores de la Unión Cívica Radical de Santa Fe con nuestra plataforma partidaria, y, como representantes del pueblo, habremos también contribuído a que nuestros ciudadanos sean dueños y señores de su hogar, viviendo así en su casa su propia patria.

II

Texto de la ley

Sanción definitiva (1)

Artículo 1º — Créase la « Comisión Provincial de la Vivienda Popular » con los siguientes fines y atribuciones:

a) Realizar investigaciones sobre el estado actual de la vivienda popular en el territorio de la provincia y especialmente: tipos de casas existentes, conventillos, inquilinatos, casas de departamentos, viviendas rurales, ranchos, etc. Estudiar el promedio de alquiler por habitación; relación del alquiler con los salarios mensuales y los gastos de alimentación; tipo de habitación por zonas,

(1) Diario de sesiones del H. Senado de la Provincia de Santa Fe. Junio 4 de 1938. Pg. 332 y siguientes.

costo de las construcciones; venta de terrenos y casas por mensualidades *y la posibilidad de hacer préstamos a instituciones particulares para la construcción de casas económicas, sometiéndolos a la consideración del Poder Ejecutivo* (1).

b) Fomento y estímulo de la iniciativa particular, tendiendo a que ella llegue a ser el factor esencial en la solución del problema y la del Estado sólo subsidiaria.

c) Construir de inmediato, *por licitación, pudiendo hacerlo por administración cuando se trate de un valor que no exceda de diez mil pesos* (1) con los recursos de la presente ley y mientras la iniciativa particular no adquiera la eficacia necesaria: « casas individuales » en el radio urbano de los pueblos y ciudades de la provincia; « casas rurales tipo granja familiar » en terrenos de superficie no inferior a 2500 metros cuadrados y en las zonas periurbanas de los pueblos y ciudades; « casas colectivas » en las zonas céntricas de las ciudades con población mayor de 100.000 habitantes; « casas individuales » en terrenos de propiedad de personas que lo soliciten, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la presente ley en su artículo 3º.

d) *Adquirir por cuenta de terceros casas ya construídas siempre que reúnan las condiciones de higiene y seguridad indispensables especificadas en la reglamentación de la ley, exigiendo por pago al contado un mínimo del 25 % del valor del inmueble. El saldo no podrá ser en ningún caso mayor que la suma que correspondería para la construcción de casas de acuerdo al artículo 6º de esta ley* (1).

e) Propender a la formación de cooperativas de consumo entre los ocupantes de las casas que la Comisión adjudique en venta o alquiler y a la constitución de « Cajas de previsión social » entre los beneficiarios de la presente ley, para evitar la mora en el pago de las mensualidades en los casos de enfermedad o desocupación.

f) Establecer el « Seguro de vida obligatorio » y por saldo de deuda para los compradores de las casas que ella adjudique en venta; a cuyo efecto podrá establecerlo por sí misma o adjudicarlo por licitación pública entre compañías de reconocida solvencia.

g) Adquirir en compra, *permuta, donación, o legado* (1), los terrenos necesarios para el cumplimiento de esta ley.

(1) Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E., publicado en el Nº 14, pág. 74, de « La habitación popular ».

h) Vender a precio de costo y por sorteo las casas que la Comisión construya, en cuotas mensuales, cuyo monto corresponda a un 4 % de interés y un 2 % de amortización anual, sobre el capital invertido.

i) Adjudicar el alquiler por sorteo de las casas o departamentos que construya.

j) Velar por el cumplimiento de la ley nacional Nº 11.627, artículo 6º, sobre casas habitación en los predios rurales.

Art. 2º — Autorízase al P. E. a emitir un empréstito interno cuyo monto nominal podrá alcanzar hasta diez millones de pesos en títulos que se denominarán: « Bonos de la Vivienda Popular ».

Estos bonos gozarán de un interés *no mayor del 6 %* ([2]) pagadero trimestralmente y se amortizarán semestralmente en proporción *no menor* ([1]) del 1 % anual acumulativo, por licitación o compra directa en la Bolsa, si su precio de cotización fuese inferior a la par; o por sorteo si estuviesen a la par o por encima de ella. El tipo de colocación de los bonos no podrá ser inferior al 90 % de su valor nominal. *Los títulos que se emitan por la presente ley, podrán reemitirse indefinidamente a medida que se retiren de la circulación, destinándose su producido exclusivamente a la construcción de nuevas viviendas* ([1]).

Art. 3º — Los bonos emitidos gozarán de la garantía de las construcciones que se ejecuten y de la garantía subsidiaria de la provincia.

Art. 4º — Los fondos que se recauden en concepto de precio de venta o de arrendamiento de las casas o departamentos que se construyan serán depositados en el Banco Provincial de Santa Fe en cuenta especial a la orden del Agente pagador y serán destinados al pago de los servicios de interés y amortización de los bonos emitidos. Cuando se haya cubierto el fondo necesario para el servicio anual de los bonos *y los gastos de administración* ([1]), el excedente quedará a disposición de la Comisión Administradora y será dedicado a los fines de esta ley.

Hasta tanto lo recaudado por venta o alquiler de casas no cubra las sumas necesarias para el fiel cumplimiento de los servicios, se tomarán los recursos de rentas generales.

Art. 5º — Tienen derecho a acogerse a los beneficios de esta ley, los obreros o empleados casados y con familia que:

([1]) Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E.
([2]) « Hasta el 5 % », decía el proyecto del P. E.

a) Comprueben debidamente sus antecedentes de moralidad y buenas costumbres.

b) Que no posean bienes raíces o títulos de rentas o créditos hipotecarios *u otros bienes* (1) cuya renta sumada a la entrada como compensación del trabajo personal no exceda de $ 60 mensuales por cada una de las personas que integran la familia y que estén a cargo del jefe de ella: esposa, padres ancianos, hijos menores de dieciocho años o hermanos incapacitados para el trabajo.

Art. 6º — Para optar a la compra de una de las casas que la Comisión ofrezca en venta, el aspirante deberá contar con una entrada mensual equivalente, por lo menos, a cuatro veces el importe de la cuota mensual que deba pagar por la casa.

Art. 7º — La Comisión exigirá a los inquilinos (2) de sus casas, la presentación de garantías o fiadores del fiel cumplimiento de las obligaciones que con ella contraigan. *Asimismo podrá gestionar y percibir directamente de la habilitación o tesorería donde presten servicios los adquirentes o inquilinos, el descuento equivalente al importe de la cuota mensual que deban abonar* (1).

Art. 8º — Las casas que construya la Comisión, en su aspecto económico, deberán responder a las siguientes características:

a) Las casas vendidas no obligarán al pago de una cuota mensual, incluyendo el seguro de vida, mayor de $ 60 m/n., y como un máximo el 25 % de la entrada cierta mensual.

b) Los departamentos de 2 a 5 habitaciones que formen las casas colectivas deberán ser alquilados en sumas que oscilen de $ 30 a $ 60 mensuales.

c) Las casas tipo « granja familiar » no obligarán al pago de una cuota mensual, incluído el « seguro de vida », superior a $ 60 (3) mensuales y estarán ubicadas a una distancia que permita al jefe de la familia concurrir diariamente a su trabajo sin impedimentos o gastos desproporcionados.

Art. 9º — La Comisión queda autorizada y está obligada a demandar por pago de deuda y desalojo a los inquilinos que adeuden dos meses de

(1) Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E.

(2) El proyecto del P. E. se refería, también, a los *adquirentes*.

(3) $ 30 establecía el P. E.

alquiler. Deberá demandar por pago de deuda, desalojo y rescisión de contrato de compra-venta a los adquirentes que estén en mora de cinco mensualidades (1).

Art. 10. — Las casas que se construyan en virtud de la presente ley son inembargables, ya sea contra la Comisión, cuando las mantenga de su propiedad o contra el adquirente o sus herederos, mientras no hayan abonado totalmente el precio de la adquisición.

Art. 11. — El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y les serán devueltos a él o a sus herederos forzosos las cantidades que hubieren entregado en concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar.

Art. 12. — El adquirente recibirá su boleto provisorio, en que conste la declaración de venta y la escritura definitiva le será otorgada una vez que haya satisfecho la última cuota del precio.

Mientras no haya recibido la escritura definitiva, el adquirente no podrá bajo ningún concepto alquilar ni enajenar los derechos, ni establecer negocio, ni recibir mercancías en depósito.

Art. 13. — 1) Quedan exoneradas del pago de la Contribución Directa *mientras se encuentren en proceso de venta* (2) las casas que venda la Comisión o las que se construyan en terrenos de propiedad particular por cuenta de la misma.

2) La transmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos forzosos (3) y tendrá una reducción del 50% cuando sean colaterales.

3) La inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del pago del impuesto de sellos (4).

Art. 14. — En caso de fallecimiento del adquirente el cónyuge supérstite no podrá ser obligado a la división de la propiedad por los otros herederos.

(1) El proyecto del P. E. agregaba: « en forma sumaria, y con las mismas prerrogativas que la ley nacional respectiva acuerda al Banco Hipotecario Nacional ».

(2) El proyecto del P. E. acordaba la exoneración « por el término de 10 años ».

(3) « Directos », decía el proyecto del P. E.

(4) El proyecto del P. E. agregaba el siguiente apartado: « En los préstamos con garantía hipotecaria que pueda acordar la Comisión sobre las mismas casas, la inscripción de la hipoteca subsistirá por todo el tiempo necesario para la extinción de la deuda mediante su amortización acumulativa ».

En caso de fallecimiento de ambos cónyuges, los hijos no podrán dividirse la propiedad mientras haya menores de edad.

Art. 15. — Todas las tramitaciones que deban efectuarse ante la justicia estarán a cargo del Agente Fiscal que se designe (1) *o de los profesionales que la Comisión considerare necesarios* (2)

Art. 16. — La ejecución y dirección técnica de las construcciones y las reparaciones de las casas, excluída la elección y compra de terrenos y la adopción del tipo de casa a construir, estarán a cargo de la Dirección de Obras Públicas de la Provincia, la que deberá extender los certificados de pago de obras para su abono por la Comisión.

En las construcciones y demás trabajos, la Dirección de Obras Públicas de la Provincia dará preferencia a los materiales nacionales, especialmente a los de la provincia, y a la mano de obra local (2).

Art. 17. — Las reparaciones de las casas serán abonadas por la Comisión cuando sean de su propiedad y por el adquirente cuando las casas estén en proceso de venta.

Art. 18. — El Poder Ejecutivo, *a objeto de iniciar de inmediato la construcción de casas* (2), queda autorizado a ceder en propiedad a la Comisión de la Vivienda Popular, los terrenos fiscales que reúnan condiciones para ser utilizados en la construcción de casas baratas.

Art. 19. — Los propietarios que arrienden sus campos a diferentes colonos o arrendatarios o que explotándolos directamente establezcan puestos o zonas de explotación a cargo de diferentes empleados o peones, deberán proporcionar a cada uno de esos colonos *con familia* (2) pequeñas casas de mampostería que se compondrán, por lo menos, de dos habitaciones, baño y un pozo con bomba a mano.

Art. 20. — El propietario rural que no diese cumplimiento a lo establecido en el artículo anterior, así como a las obligaciones que establece la ley de arrendamientos agrícolas número 11.627, se hará pasible de un recargo del 50 % en la tasa de la Contribución Directa. Los fondos obtenidos por esta causal se depositarán en el Banco Provincial de Santa Fe (3) a la orden de la «Comisión Provincial de la Vivienda Popular», la que no

(1) El proyecto del P. E. agregaba: « el que no podrá percibir del deudor, en concepto de honorarios, un porcentaje mayor del 10 % de la cantidad adeudada ».
(2) Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E.
(3) « Banco de la Provincia », decía el proyecto del P. E.

podrá disponer de los mismos hasta un año de plazo desde la fecha de su depósito. Pasado este plazo ingresarán a sus arcas como recursos para nuevas construcciones.

Si antes de ese plazo los propietarios dieran cumplimiento a las disposiciones de esta ley, tendrán derecho a recibir en devolución la sobretasa aplicada, a excepción del 10 % que entrará a formar parte del capital de la Comisión.

Art. 21. — La Comisión queda facultada para realizar una acción de difusión y propaganda de los fines de esta ley.

En todas las escuelas de la provincia se dará cada quince días una breve lección, en lo posible con ilustraciones, sobre la importancia de la casa habitación y sus aspectos higiénico, económico, social y moral, en forma de fijar conceptos en la mente de los niños sobre la conveniencia de la posesión y conservación de la vivienda hogar.

Art. 22. — La Comisión Provincial de la Vivienda Popular se compondrá de tres miembros: un presidente y dos vocales, designados por el P. E., por el término de cuatro años, con acuerdo legislativo (1), *pudiendo ser reelecto* (2).

Estos cargos serán honorarios, pero podrán disponer de una partida de gastos de representación que se les asignará en el presupuesto (3).

Art. 23. — La Comisión designará en cada Departamento una subcomisión que la represente y colabore en su acción; estas subcomisiones serán honorarias y se compondrán de tres miembros.

Art. 24. — La Comisión preparará anualmente su presupuesto de gastos, estableciendo el costo de la administración, propaganda y un plan de construcciones a realizar en el año, lo que será elevado a la Legislatura por intermedio del Poder Ejecutivo.

Art. 25. — La Comisión mantendrá relaciones con sus similares de orden nacional y provincial y representará a la provincia en las asambleas o conferencias que se realicen, con el propósito de concertar una acción coordinada que concurra a la solución integral del problema en todo el territorio de la República.

Las relaciones entre el Poder Ejecutivo y la Comisión se mantendrán por intermedio del Ministerio de Hacienda y Obras Públicas (2).

(1) «del senado», decía el proyecto del P. E.

(2) Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E.

(3) El proyecto del P. E. permitía la asignación de dicha partida únicamente para el *Presidente* de la Comisión.

Art. 26. — La Comisión podrá aceptar donaciones y legados a los fines de esta ley, previo conocimiento del Poder Ejecutivo.

Art. 27. — *La aplicación de los arts.* 10 *y* 14, *como cualquiera otra disposición que afecte al régimen del Código civil, quedará supeditada a la sanción de una ley nacional que la autorice* [1].

Art. 28. — Comuníquese, etc.

[1] Lo escrito en bastardilla no figuraba en el proyecto del P. E.

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PROYECTO DE RESOLUCION RELATIVA A LA CONSTRUCCION DE CASAS COLECTIVAS

Buenos Aires, Julio 26 de 1938.

Artículo 1º — El D. E. llamará a licitación la adquisición de terrenos de una o más hectáreas, en las zonas indicadas en el plano adjunto, para destinarlos a la construcción de casas colectivas.

Art. 2º — Dentro de 120 días de la promulgación de la presente, elevará al H. C. D. la lista de las ofertas con la ubicación, medidas y precios fijados.

Art. 2º — El D. E. estudiará la forma que estime más conveniente para la financiación de estas adquisiciones, así como lo que se refiera a la construcción de las mismas.

Art. 4º — Comuníquese, etc.

(Fdo.) : *Reinaldo Elena.*

Señor Presidente:

La necesidad de viviendas higiénicas para las familias obreras o de emplados de escasos recursos es aguda en toda la ciudad. Es indispensable, entonces, multiplicar en todos los barrios, fuera del centro, grupos de habitaciones que por su característica de elevada densidad de población y de baja mensualidad debe hacerse en forma de casas de departamentos — colectivas —. La necesidad de éstas en toda la zona poblada, — no solamente en los barrios industriales — aconseja una política de adquisiciones de las reservas de terrenos mayores de una hectárea existentes en las zonas excéntricas. El terreno tendrá que ser de un precio relativamente bajo a efecto de no hacerlo gravar sobre los locatarios, elevando excesiva-

mente el alquiler. Como cada casa colectiva será de varios cientos de departamentos las dimensiones del terreno y del edificio reducen el costo de ambos y como, por otra parte, el capital que la Comuna invierta en estas obras será del más bajo interés en plaza, estos hechos aseguran que los departamentos serán alquilables con mensualidades que oscilarán entre los $ 20 y 40.

La intervención oficial es la única que podrá, de esta manera, dar una feliz solución al problema de la vivienda, proporcionando alojamientos sanos para la inmensa población necesitada. La iniciativa privada, movida exclusivamente por su beneficio, no se interesa por las obras de esta índole; por ello los poderes públicos deben tratar por todos los medios de encarar y resolver este importante problema. A ello tiende esta iniciativa que ha de contar con el apoyo unánime del H. Cuerpo.

R. Elena.

REGIMEN LEGAL DEL TRABAJO EN EL PROYECTO DE CREACIÓN DE LA JUNTA REGULADORA DE LA INDUSTRIA AZUCARERA

Con fecha 1º de setiembre el P. E. ha remitido al Congreso un Mensaje y Proyecto de Ley creando la Junta Regulador de la Industria Azucarera. El referido proyecto, que elabora un régimen integral para esa industria, regula en un capítulo las condiciones del trabajo, el salario, la jubilación, la vivienda, etc.

Interesa destacar la sana política social que ello implica y en nuestro caso llamamos especialmente la atención sobre las disposiciones relativas a la vivienda.

Juzgándolo de interés, reproducimos a continuación la parte pertinente del mensaje y el capítulo referido del proyecto en cuestión.

Mensaje

VII

El Poder Ejecutivo desea destacar especialmente a Vuestra Honorabilidad los capítulos del proyecto que se refieren al régimen de salarios, pensiones, jubilaciones y asistencia social de los empleados y obreros ocupados en la industria. Contemplan, a su juicio, con el mejor criterio, el problema social de las regiones por ella servidas. De nada valdría estabilizarla si sus beneficios no alcanzan a aquéllos. La pobreza en medio de la abundancia es una forma de la injusticia. El Estado debe cuidar de establecer entre todos los elementos que concurren a la consolidación de un esfuerzo, una amistad leal y definitiva, basada en el respeto recíproco que asigna la atención proporcional y humana de todos los intereses.

En el norte argentino, donde se radica el mayor volumen de la industria azucarera, el problema social es complejo. Está condicionado al limitado calendario de trabajo que las fuentes de riqueza en actividad proporcionan al obrero, a las inclemencias climatéricas del medio y a las en-

fermedades regionales que privan al hombre de una parte de su posible actividad física y reducen en gran proporción el índice de su vida. Para características tan dilatadas corresponde a la acción de gobierno emplear recursos, técnica y ciencia en un programa orgánico, progresivo, coordinado e integral. Pero mientras se enfoque con esa amplitud el problema, mientras pueda la Nación llevar a sus expensas un empeño tan diverso y costoso, corresponde al capital privado, que recibe protección del Estado suficiente para consolidar su desenvolvimiento normal y legítimo, contraer obligaciones que contribuyan, con su aplicación, a que el hombre que con él trabaja, reciba la remuneración y el trato necesario para vivir con decoro y dignidad.

Con ese propósito se establece el régimen de salarios, la clase de vivienda que se procura dar, la asistencia de la salud física y moral por medio de un servicio médico obligatorio y sin cargo, la distribución gratuíta de leche a los menores de cinco años, el sostenimiento de campos de deportes y lugares de honesta diversión, bibliotecas y salas de lectura.

Es de justicia consignar que la industria azucarera tiene una tradición en este sentido. Sus principales establecimientos en mayor o menor grado, efectúan servicios de asistencia social que procuran al obrero y su familia la atención adecuada de sus necesidades. El Estado, al incorporar y ampliar dentro de un régimen legal esos servicios, no sólo continúa una política privada que debe estimular, sino que la complementa, la amplía y la organiza para que la cooperación sea total e igual las incidencias de su mantenimiento.

El régimen de jubilación y pensiones que se establece para los empleados permanentes de la industria, tiene análogos alcances y el mismo afán de mejoramiento y bienestar colectivo. Se ha querido concretar en una serie de disposiciones, la estabilidad de la institución proyectada, haciendo obligatorios los aportes, por una parte, y considerando la situación de los empleados actuales con muchos años de servicio y de edad, que pueden no tener interés en incorporarse al mecanismo de la ley. La Junta Reguladora de la Industria Azucarera deberá estudiar y formular las bases para una ley orgánica que en su oportunidad someterá al Poder Ejecutivo.

La preocupación principal de carácter sanitario, la constituye en las regiones azucareras, el desarrollo de las enfermedades regionales, de la tuberculosis y de la desnutrición infantil. El proyecto de ley establece obligaciones a los industriales, que van desde la asistencia médica corriente hasta la atención de aquellos problemas que cobran singular gravedad en las zonas de influencia de la industria. Es una exigencia que no descarta la preocupación gubernativa, sino que la complementa y la secunda. El carácter orgánico de la misma será dada por la intervención

que, en todo caso, tienen la Junta Reguladora y el Departamento Nacional de Higiene, bajo cuya supervisión científica y administrativa se pone la observancia estricta de estas disposiciones.

El Poder Ejecutivo se sentirá satisfecho si Vuestra Honorabilidad comparte, como no lo duda, estos conceptos. Considera que si no fuera posible realizarlos y sostenerlos como una consecuencia del margen entre el precio de venta del azúcar y su costo, implicaría tenerlos que afrontar a base de una sucesiva descapitalización, lo cual gravitaría contra la estabilidad de la industria.

Piensa, igualmente, que es en un conjunto orgánico, como el que eleva a Vuestra Honorabilidad, donde existen todas las posibilidades de atender con ecuanimidad los distintos aspectos del problema.

PROYECTO DE LEY

CAPITULO VII

Régimen legal del trabajo

Item I — Salarios

Art. 36. — Los obreros mayores de 18 años que trabajan en las fábricas durante la elaboración del azúcar, percibirán en todo el territorio de la Nación un salario mínimo de $ 4.20 por jornada legal de trabajo.

Los obreros mayores de 18 años ocupados en tareas agrícolas o rurales concernientes a la caña o remolacha, o en cualquier otra no comprendida en el párrafo anterior, percibirán en las distintas zonas azucareras un salario mínimo de $ 3.20.

La hachada, pelada y cargada de caña, será pagada a razón de $ 3 la tonelada, siempre que su rendimiento por surco de 100 metros esté comprendido entre 500 y 800 kilogramos en promedio. La mayor o menor producción cultural por surco, será pagada a precios convencionales.

Los carreros mayores de 18 años encargados del transporte de la materia prima percibirán en todo el territorio de la Nación un salario mínimo de $ 4.20.

Art. 37. — Los empleados mensuales administrativos o técnicos, mayores de 18 años, percibirán un sueldo mínimo de pesos 150.

Art. 38. — Los salarios establecidos en los artículos 36 y 37 se aplicarán en todas las explotaciones de materia prima azucarera, sean de ingenios o de plantadores independientes.

Art. 39. — Es nulo todo convenio en virtud del cual pueda quedar sin efecto lo establecido en los artículos anteriores relativos a salarios.

Las diferencias que se suscitaran en la aplicación de los artículos anteriores serán dirimidas como árbitro arbitrador por la Junta Reguladora de la Industria Azucarera, integrada a ese efecto por el director del Departamento Nacional del Trabajo.

Item II — Jubilaciones y pensiones

Art. 40. — Créase la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de la Industria Azucarera con sujeción a las siguientes bases generales y a las disposiciones de la ley orgánica que dictará en su oportunidad el Honorable Congreso, estableciendo como remuneración del presidente $ 1.000 mensuales. Los directores serán honorarios y no podrán percibir un viático superior a pesos 100 mensuales, cada uno.

Quedan comprendidos en los derechos y obligaciones de la presente ley los empleados mensuales de las sociedades azucareras y entidades gremiales encargadas de su control con más de ocho meses de servicio por año, y los obreros permanentes que trabajen en la industrialización de la caña o remolacha en las fábricas azucareras con 250 jornales como mínimo, por año, que se encuentren en funciones al sancionarse esta ley y que manifiesten su expresa voluntad de acogerse a ella. Para los empleados que inicien su trabajo con posterioridad a aquella fecha, los derechos y obligaciones que esta ley presenta tienen carácter de obligatoriedad.

Art. 41. — El capital de la Caja será formado por los siguientes aportes:

a) 6 % sobre el sueldo del personal comprendido en el artículo 40.

b) Con el aporte patronal correspondiente, que será igual al aporte del personal expresado en el inciso anterior.

c) Con el aporte por parte del empleado de un mes de sueldo, que se hará efectivo en 24 mensualidades, y del importe, por una vez, de todo aumento de sueldo mensual ulterior.

d) Con las donaciones hechas a la Caja.

Los aportes del personal y de los patrones tienen carácter impositivo y no podrán ser devueltos bajo ningún concepto. En caso de fallecimiento del beneficiario antes del término y condiciones que fije la ley orgánica para las pensiones y jubilaciones, se devolverá a la viuda e hijos menores únicamente el 50 % de los aportes que haya efectuado el causante, sin interés.

Art. 42. — El monto de la jubilación y pensiones que se acuerda en virtud de esta ley no excederá de la que haya de corresponder a un sueldo máximo de $ 1000, por mes, cualquiera que sea el que goce el empleado. El aporte que se efectúe de acuerdo con el artículo 41, no se hará tampoco sobre una suma mayor de la expresada.

Art. 43. — La jubilación ordinaria se acordará al empleado que haya prestado cuando menos 30 años de servicios y tenga 55 o más años de edad.

Art. 44. — La Junta Reguladora de la Industria Azucarera designará a la mayor brevedad una comisión de técnicos que elevará un informe con el proyecto de ley estableciendo la jubilación ordinaria y por invalidez, fecha en que la Caja iniciará los pagos de jubilaciones y pensiones, a fin de asegurar la estabilidad financiera de aquélla, montos de las jubilaciones y demás disposiciones inherentes a la ley orgánica. Dicho informe contendrá los siguientes datos:

a) Número de empleados comprendidos en la ley, clasificados por antigüedad, edad, fecha de ingreso y estado civil.

b) Clasificación por categorías y por tiempo probable de aptitud para el trabajo del empleado, de acuerdo con la índole de los servicios y las condiciones de vida conforme al medio donde desarrolla sus actividades.

c) Importe total de los sueldos del personal comprendido en la ley y el promedio por las categorías a que se refiere el inciso anterior.

d) Cálculo a fijarse para los retiros contemplando la economía de la Caja y la categoría y el número de empleados que deben disfrutarlo.

e) Edad, sueldos o salarios y tiempo de servicio de los empleados al iniciarse los aportes.

f) Cálculo sobre la marcha de la Caja en el futuro en presencia de los recursos acordados y de las obligaciones que pudieran surgir al cumplir el objeto para el cual fué creada.

g) La época desde la cual empezará la Caja a pagar los beneficios será la que fije la ley orgánica (artículo 40), y esos beneficios serán concedidos en relación con los aportes de acuerdo con las conclusiones del informe y con una razonada reducción por año sin aportes.

h) Cualquier otro dato que la comisión técnica requiera.

Art. 45. — Mientras se dicte la ley orgánica de la Caja, los fondos expresados en el artículo 41 comenzarán a hacerse efectivos desde el mes siguiente a aquel en el cual se cumplen los 90 días de la promulgación de la presente ley y estarán bajo la administración de la Junta Reguladora de la Industria Azucarera, la cual los depositará en el Banco de la Nación Argentina en cuenta especial, siendo la misma Junta Reguladora

de la Industria Azucarera la que entenderá y resolverá en todos los asuntos que se susciten por aplicación de las disposiciones precedentes.

La Junta Reguladora de la Industria Azucarera elevará al Poder Ejecutivo el proyecto de ley orgánica después de recibir el informe referido en el artículo 44.

Item III — Viviendas obreras en los ingenios

Art. 46. — Las viviendas que los ingenios azucareros y productores de materia prima faciliten al empleado y obrero permanente, ocupados en la producción e industrialización de la caña o remolacha azucareras, deberán ser adecuadas para que aquéllos y sus familias vivan con espacio suficiente, construídas con materiales adecuados a las características climatéricas y que permitan mantener los locales en estado higiénico.

Art. 47. — Las inversiones que para aquella finalidad se efectuaran podrán ser financiadas por el Banco de la Nación Argentina o por el Banco Hipotecario Nacional, mediante créditos extraordinarios para edificación equivalentes al 50 % del valor de la obra una vez realizada, concedidos al 6 % de interés anual y para ser amortizados a 10 años de plazo. El monto total de un préstamo de esta clase, concedido a una sola firma, no podrá exceder de $ 300.000 moneda nacional.

La construcción de las viviendas nuevas y adaptación de las existentes deberán quedar realizadas dentro de los seis años de promulgada esta ley.

Item IV — Asistencia social

Art. 48. — Declárase obligatoria y gratuíta la asistencia médica permanente, la odontológica de urgencia, la de partos y asistencia a la maternidad, la provisión de los remedios indispensables, en todos los ingenios azucareros del país, a cuyo fin cada uno de éstos deberá instalar en lugar apropiado un hospital, individual o regional, a cargo de un médico jefe, secundado por el correspondiente personal idóneo para atender la asistencia de todos sus empleados y obreros permanentes o temporarios y familia de los mismos.

La Junta Reguladora de la Industria Azucarera determinará en cada caso, previo el asesoramiento del Departamento Nacional de Higiene, previsto en esta ley, la capacidad que deberán tener los hospitales y demás dependencias necesarias para el cumplimiento de las presentes disposiciones, la que se fijará en proporción al número de personas que trabaje en cada establecimiento y la forma en que el servicio deberá efectuarse.

Art. 49. — Cada ingenio azucarero o establecimiento comprendido en el artículo anterior deberá sostener un pabellón especial dentro del mismo hospital o en lugar apropiado, con capacidad de una cama por cada mil habitantes de la población que dependa del ingenio, destinado a los fines de la profilaxis antituberculosa.

Art. 50. — La Junta Reguladora de la Industria Azucarera facilitará y podrá tomar a su cargo la iniciativa o las gestiones que realicen los establecimientos comprendidos en los artículos 48 y 49 con el propósito de efectuar acuerdos y consorcios para organizar, concentrar y coordinar la acción a que están obligados por esta ley en lo que respecta a la atención médica y profiláctica que la misma dispone, pudiendo contemplar a los fines del artículo 49 la conveniencia de hacer las intalaciones en regiones de clima apropiado.

Art. 51. — Los ingenios azucareros distribuirán gratuitamente la leche que por prescripción médica necesiten los empleados u obreros enfermos y a los niños menores de cinco años, pertenecientes a las familias necesitadas de aquéllos. Además, establecerán y mantendrán campos de deportes y bibliotecas para obreros.

Art. 52. — La Junta Reguladora de la Industria Azucarera dará al Departamento Nacional de Higiene la intervención que requiera el mejor desarrollo de estos servicios, a cuyo efecto el segundo de los organismos citados ejercerá superintendencia sobre los mismos. Asimismo la Junta incorporará a su memoria anual un capítulo en el que conste la asistencia social desarrollada por cada ingenio y las sumas invertidas.

Art. 53. — La Junta Reguladora de la Industria Azucarera colaborará con el Departamento Nacional del Trabajo en el cumplimiento de las leyes números 9688, 11278 y 11317, como también de cualquier otra que pueda vincularse a las actividades de la industria azucarera, y controlará en los almacenes ubicados dentro de las explotaciones agrícolas e industriales azucareras los precios de venta de las mercaderías a efecto de que sean mantenidos al nivel de las cotizaciones comerciales, en cada artículo.

PERU

REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACION DE LAS CASAS OBRERAS DE LA LEY 8.000

El Presidente de la República,

Considerando:

Que es necesario establecer las reglas conducentes al mejor cumplimiento de la ley Nº 8512,

DECRETA:

Art. 1º — Para la adjudicación de las casas para obreros, construídas en aplicación de la ley número 8000, el Ministerio de fomento, Dirección de Obras Públicas y Vías de Comunicación, abrirá un registro especial para la inscripción de solicitudes de opción de arrendamiento, compra, dentro del término que se establece en el presente decreto.

Art. 2º — Para ser inscripto en el Registro mencionado en el artículo anterior, se requiere:

a) Ser peruano de nacimiento y estar inscripto en los registros militar y electoral, o comprobar que el solicitante se encuentra eximido de conformidad con las leyes pertinentes, de la obligación de inscribirse en tales registros;

b) Ser obrero;

c) Tener bajo su guarda dos o más hijos menores de edad, y familia legalmente constituída;

d) No padecer el solicitante, ni los miembros de su familia de enfermedad infecto-contagiosa; y

e) Acreditar buena conducta y dedicación al trabajo.

Art. 3º — Las solicitudes se presentarán a la Mesa de Partes del Ministerio de Fomento, en papel común acompañadas de los comprobantes que acrediten los requisitos exigidos, y contendrán los siguientes datos:

a) Nombre, apellido, edad, ocupación, tiempo de trabajo, jornal medio mensual y domicilio del solicitante; y

b) Tipo de casa que se pretende.

Art. 4º — Los requisitos exigidos para la admisión, se acreditarán en la forma siguiente:

a) Nacionalidad peruana y la inscripción en los Registros Militar y Electoral, con partidas de Bautismo o del Registro Civil y con las libretas respectivas; la excepción de las incripciones, con los certificados pertinentes.

b) La calidad de obrero, con una certificación del Gerente, propietario o Administrador del Centro de Trabajo en el que presta sus servicios el solicitante, indicando la conducta, la concurrencia a las labores, el jornal medio mensual y la calidad del rendimiento del trabajador;

c) La composición de la familia con las partidas del Registro Civil referente a la esposa e hijos.

Art. 5º — El Ministerio de Fomento, Dirección de Obras Públicas y Vías de Comunicación, publicará avisos en los diarios de mayor circulación, por tres veces, señalando el plazo de quince días, cuya fecha de cierre será precisada, para la presentación de las solicitudes de opción. En los avisos se pormenorizarán las condiciones prescriptas en los artículos 2º, 3º y 4º del presente Reglamento.

Art. 6º — Para la calificación de las solicitudes y el sorteo de las casas entre los postulantes; en el caso previsto de que el número de ellos sea mayor que el de casas disponibles, se establecerá una Junta de Calificación y Sorteo, cuya composición será la siguiente: El Fiscal en lo Administrativo de la Corte Suprema de Justicia que la presidirá; el Director de Obras Públicas y Vías de Comunicación; el Director de Previsión Social; el Asesor Jurídico de la Dirección de Obras Públicas, como vocales, actuando como Secretario el Jefe de la Sección Trabajo del Ministerio de Salud Pública, Trabajo y Previsión Social.

Art. 7º — La Junta de Calificación y Sorteo, vencido que sea el plazo para la presentación de solicitudes, procederá al examen de las peticiones y de sus documentos justificativos, a la clasificación de los solicitantes y a la formación de las Listas para el Sorteo, dentro de un término de ocho días. Vencido este término, la Junta elevará al Ministro de Fomento las listas de calificación para el sorteo, las cuales serán fijadas en las pizarras del Ministerio, concediéndose un término de seis días para la presentación de reclamaciones y tachas, por exclusión o inscripción indebidas, las mismas que serán definitivamente resueltas por resolución ministerial, sin trámites previos y por el solo mérito de los legajos respectivos. Con estas resoluciones quedará depurada la Lista para el Sorteo.

Art. 8º — Resueltas las reclamaciones y tachas que hubiesen sido presentadas, se formará la Lista Depurada para el Sorteo que quedará inalterable y se fijará la fecha para el acto del sorteo.

Art. 9º — Darán derecho preferencial para la inscripción en las Listas de Sorteo las siguientes condiciones:

a) El mayor número de hijos;

b) El menor jornal medio mensual entre los que tengan igual número de miembros de familia; y

c) La mejor certificación de asistencia, conducta y rendimiento en el respectivo centro de trabajo.

Art. 10. — Verificado el sorteo y aprobada por el Supremo Gobierno la adjudicación a los agraciados, se entregará a éstos por la Dirección de Obras Públicas el inmueble designado y además, sin gravamen alguno, copia certificada de las actas y resoluciones pertinentes, y un croquis del inmueble para su identificación.

Art. 11º — En la medida de lo posible, las casas serán adjudicadas como sigue:

Las de dos dormitorios, para 4 ó 5 personas:

Las de tres dormitorios, para 6 ó 7 personas;

Las de cuatro dormitorios para 8 ó 9 personas.

Art. 12º — El alquiler de las casas para obreros se cubrirá por mensualidades durante veinte años con arreglo a la siguiente escala:

Las de dos dormitorios, al mes, veinte soles oro;

Las de tres dormitorios, al mes, veinticinco soles oro; y

Las de cuatro dormitorios, al mes, treinta soles oro.

Las cuotas anteriores comprenden el pago de los siguientes servicios:

a) Amortización del valor rebajado del inmueble, con liberación de pago de intereses;

b) Pensión de agua, tipo « Casa de vecindad »; y

c) Conservación de desagües.

El alumbrado privado será abonado por los adjudicatarios.

Art. 13º — El menor jornal medio mensual que da preferencia para la admisión no deberá ser inferior a las siguientes sumas:

a S/o. 100.00 respecto de los solicitantes de casas de dos dormitorios.

a S/o. 120.00 respecto de los solicitantes de casas de tres dormitorios.

a S/o. 140.00 respecto de los solicitantes de casas de cuatro dormitorios.

Art. 14º — El cobro de las cuotas mensuales y los abonos que deberán hacerse con cargo a ellas, estarán a cargo de la Caja de Depósitos y Consignaciones. Los saldos netos constituirán un fondo especial destinado al fomento de la construcción de casas para obreros, en conformidad con el Art. 4º de la ley número 8000 y disposiciones que se dicten al efecto.

Art. 15º — Para la administración de los Barrios Obreros, el Ministerio de Fomento nombrará un Inspector con residencia en ellos, quien

atenderá a sus funciones, en conformidad con la reglamentación especial que oportunamente se dictará.

Art. 16º — Se concederá anualmente y en cada barrio los siguientes premios: uno de cien soles oro al inquilino-comprador que durante el año haya cuidado con la mayor higiene y decencia su hogar, haya observado la mejor conducta y posea el mejor certificado de trabajo; y dos premios consistentes cada uno en la liberación del pago de la renta de dos mensualidades a quienes sigan en orden de mérito al primer beneficiado.

Art. 17º — Los obreros inquilinos se obligarán a conservar las casas tanto interior como exteriormente en las mejores condiciones de aseo, y a cuidar que no se produzcan deterioros evitables en las paredes, pinturas, aparatos sanitarios, vidrios, etc. La Dirección de Obras Públicas mantendrá para tal objeto una inspección constante sobre las casas, y cuando sea necesario hará las notificaciones del caso a los inquilinos para que efectúen el aseo o reparaciones que sean precisas, fijando un plazo no mayor de cinco días para su ejecución. En caso de incumplimiento de tales obligaciones, se mandará efectuar el aseo o reparaciones por cuenta del inquilino, cobrando su importe a fin de mes.

Art. 18º — El Campo Deportivo, Piscina, Pabellón de Atletas y Casa para el Inspector de Cultura Física, serán entregados al Ministerio de Educación Pública, el que por intermedio de su Dirección de Educación Física atenderá por su cuenta a su organización, conservación y adecuado funcionamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los nueve días del mes de marzo de mil novecientos treinta y siete.

O. R. BENAVIDES

Federico Recavarren.

VIVIENDAS EN EL INTERIOR DEL PAIS



Foto Nº 1. — Resistencia (Gob. del Chaco). — Interior de vivienda de barro « estanteado » con revoque de cal, techo de paja. En el barrio de la fábrica Fabril y Financiera.



Foto Nº 2. — Barranqueras (Gob. del Chaco). — Vivienda de troncos y barro, techo cortadera, gran alero, en el barrio Anderson Clayton.

VIVIENDAS EN EL INTERIOR DEL PAIS

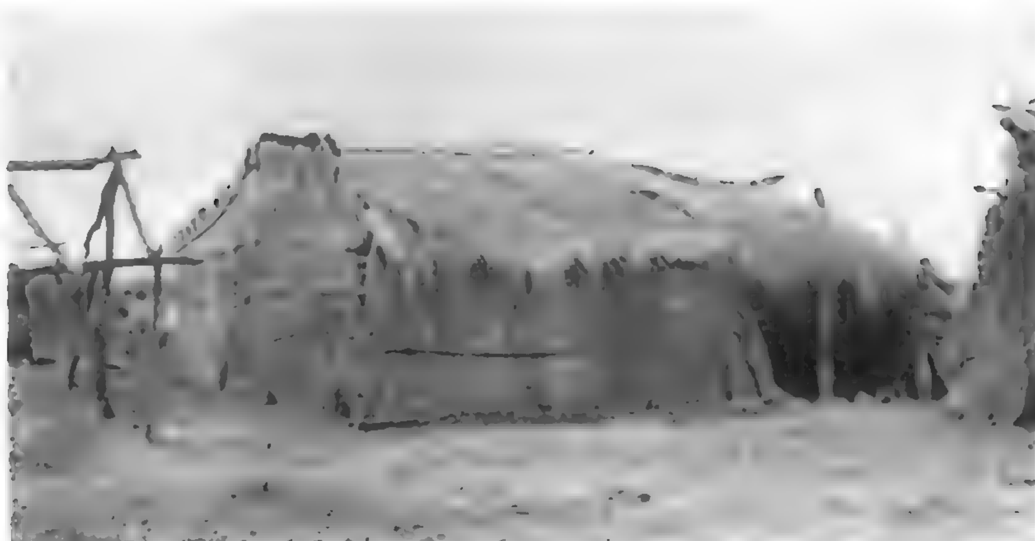


Foto Nº 3. — Formosa (Gob. de Formosa). — Toldería de indios.



Foto Nº 4. — Formosa (Gob. de Formosa). — Indios en su toldería

VIVIENDAS EN EL INTERIOR DEL PAIS



Foto Nº 5. — Corrientes (Pcia. de Corrientes). — Vivienda de latas y techo de paja.



Foto Nº 6. — Formosa (Gob. de Formosa). — Toldería de indios.

A C T U A L I D A D

VENTA DE INMUEBLES POR MENSUALIDADES

Fallo moralizador

Ha preocupado siempre a este Boletín (1) *el desamparo legal en que se encuentran los compradores de inmuebles por mensualidades, es decir, los modestos adquirentes de pequeños lotes de terreno, que aspiran vanamente llegar a ser propietarios, porque con frecuencia son víctimas de la usura y de impunes despojos. Por suerte, nuestros tribunales parecen ahora bien orientados, y han salvado en parte los vacíos de nuestra legislación sobre la materia. Una prueba de esto la ofrece la sentencia del Sr. Juez de primera instancia en lo civil de la Capital Federal,* Dr. Manuel Orús, *que publicamos — no obstante hallarse pendiente de un recurso de apelación— por la sana doctrina que la inspira. Fundado el Juez en principios superiores de orden ético, y ante un comprador que había abonado el 63,25 % del precio total, sin que por su parte el vendedor hubiera cumplido con su deber de escriturar, declaró rescindido el contrato con el siguiente alcance: mantenimiento de la propiedad en manos del vendedor, quien deberá restituir al comprador el valor de las cuotas percibidas y el de las mejoras por éste efectuadas, con la sola deducción de la cantidad equivalente —a fijarse por peritos— al valor locativo de la finca durante todo el tiempo de su ocupación por el comprador, más una cierta cantidad —a fijarse por juramento estimatorio del vendedor— en concepto de daños y perjuicios por la rescisión del contrato.*

La situación del comprador por lotes, que no tiene la propiedad de la finca sino su uso y goce, fué equiparada a la del inquilino.

El Juez aplicó el principio del art. 21 del Código civil: « Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres ».

(1) V. « La habitación popular », Nº 7, pág. 113 y sig., Venta de inmuebles por mensualidades, proyecto de ley y mensaje a la Legislatura de Santa Fe, y la ley sancionada; Nº 9, pág. 29 y sig., 75 y sig., 81 y sig., 85 y sig., 88 y sig., proyectos de ley presentados por los diputados M. y C. Carlés, R. Moreno (h.), A. Carrasco, B. Sierra y senador E. Laurencena, respectivamente; Nº 9, pág. 123, Ley uruguaya (Nº 8733); Nº 12, pág. 163, proyecto de ley del P. E. de la Prov. de Buenos Aires; Nº 13, pág. 178, sentencia del Juez Dr. F. Cermesoni; Nº 15, pág. 153. El pacto comisorio en la venta de inmuebles por mensualidades, por el Dr. A. G. Spota, donde se estudia la evolución de nuestra jurisprudencia sobre la materia.

SENTENCIA

Y VISTOS: estos autos de los que resulta:

1. — A fs. 4 se presenta don Aldo Secchiaroli en representación de don Antonio Lema y entabla demanda contra la señora Rosa María Loreta Macchiolli de Di Paolo por rescisión de contrato y devolución de terreno. Pide costas.

Expresa que por documento privado de fecha 21 de agosto de 1935, su mandante vendió a la señora de Di Paolo un lote de terreno situado en esta capital, calle Miranda entre Benito Juárez y Allende, señalada con el número 45 de la manzana 10, que lleva actualmente el número 4852 de la calle Miranda. El precio de la venta fué de $ 4.000, de los cuales satisfizo 2.320 pesos al contado y el resto se convino en abonarlo en 56 cuotas mensuales de treinta pesos cada una.

La primera cuota debía ser abonada en septiembre de 1935 y la demandada sólo abonó 6 mensualidades hasta febrero de 1936. Por ello pide la rescisión del contrato y la devolución del terreno. La deuda asciende a 50 mensualidades de $ 30.

Funda su derecho en los artículos 509, 1184, 1187, 1371, inc. 2º, 1374 y 1375 del Código Civil.

II. — A fs. 8 se presenta don Felipe N. Cambiasso por la señora de Di Paolo y contesta la demanda, reconviniendo por la devolución de la suma de $ 2.320 e indemnización de las mejoras introducidas en el terreno cuya restitución persigue el actor.

Afirma que las cuotas abonadas son 7 y no 6 y acepta los demás hechos expresados por el actor allanándose a la resolución de la venta atento al pacto comisorio. Pero agrega que dado el alcance de dicho pacto (arts. 1374, 1375 y 1376, del Cód. Civil) sólo debe llegarse a la rescisión sin retención por parte del vendedor, de las sumas cobradas a cuenta del precio, ya que en el inc. 4 del art. 1375 se opone terminantemente a esa interpretación.

La compradora tiene la posesión del inmueble, en posesión legítima y de buena fe y tiene derecho a ser reembolsada de las mejoras.

Se allana a perder las 7 cuotas pagadas, atento la cláusula séptima del contrato.

Estima las mejoras útiles en $ 3.000. Aceptando expresamente una suma inferior que el juzgado considere suficiente.

Funda su derecho en los arts. 792, 1371, 1374, 1375, 2427 y 2528 del Código Civil, señalando expresamente que este último le concede la facultad de retener la cosa hasta ser pagado de los gastos necesarios o útiles. Pide costas.

III. A fs. 12 el actor contesta la reconvención. Afirma que lo discutido en autos se reduce a saber si el actor debe devolver los 2.320 pesos recibidos a cuenta de precio y si debe indemnizar las mejoras que dice haber introducido la demandada en el inmueble.

Sostiene que todos los pagos parciales son cuotas, tanto el efectuado al contado, como los abonados por mensualidades. La cláusula segunda del contrato aclara el sentido de la palabra « cuota », pues dice que el precio se abonará en esta forma: $ 2.320 moneda nacional al contado al firmar este documento y el resto en 56 cuotas mensuales valor de $ 30 moneda nacional cada una. Las cuotas restantes deberán abonarse en la calle Gorriti... El contrato supone pues dos clases de cuotas: la pagada al contado y las cuotas restantes, que se abonarán mensualmente.

Aduce que en realidad los 2.320 pesos corresponden a cuotas mensuales que se pagaron con anterioridad al contrato firmado, de acuerdo a un documento anterior que se extravió.

Su mandante, al contratar, se desprendió de la posesión y del usufructo de un bien que podía arrendar. Al vender tiene en cuenta esta circunstancia y vende y arrienda por un mismo precio. Hace un año que la demandada no paga y seguirá en esta situación hasta la terminación del juicio. En previsión de esta circunstancia se ha estipulado la cláusula penal.

Niega las mejoras y su valor, su calificación de necesarias o útiles y la obligación de pagarlas por parte del actor. La demandada puede disponer de ellas, llevárselas o venderlas. En último caso deberá establecerse su valor actual.

Pide la rescisión del contrato y el rechazo de la reconvención, con costas.

IV. Declarado competente el juzgado y abierta la causa a prueba, ambas partes produjeron la suya. Agregados los correspondientes cuadernos sólo alegó de bien probado el actor, llamándose autos para dictar sentencia a fs. 62 vta., providencia que está consentida y

Considerando:

1º El actor reconoce que las cuotas mensuales abonadas son 7 y no 6 (octava pregunta del interrogatorio de fs. 27).

Con esto ascienden a $ 2.530 los pagos efectuados por la compradora y a $ 1.470 el saldo deudor del total de $ 4.000 a que ascendía la compra. La demandada habría pagado el 63,25 por ciento de su deuda.

De las afirmaciones del actor (contestación a la reconvención) y pliego de posiciones a fs. 27 y del reconocimiento de la demandada (absolución de posiciones de fs. 27 vta.) surge que todos los pagos se efectuaron

mensualmente, por cuotas, y que si se hizo figurar un pago al contado de $ 2.320 fué simplemente porque en ese pago se sintetizaban todas las mensualidades abonadas hasta el momento en que se firmaba el documento de fs. 1.

A este 63,25 por ciento del precio, abonado en cuotas por el comprador, debemos añadir las mejoras efectuadas en la finca, por valor de $ 510, según pericia de fs. 48.

Se trata de establecer si la demandada, que se allanó a la rescisión del contrato, tiene derecho a ser reembolsada de las sumas invertidas en estos dos conceptos.

2º Una jurisprudencia no muy reciente había sentado el principio de que los pactos comisorios, en las ventas por mensualidades, no regían cuando el comprador había abonado un número suficiente de cuotas para otorgarle el derecho de escritura (J. A. 9-382, 53-624). Posteriormente este criterio no se mantuvo siempre, hasta que una jurisprudencia reciente substituyó el principio por otro caso según el cual, cuando el comprador ha abonado la mayoría de las cuotas, es inmoral hacer jugar el pacto comisorio en su contra y hacerle perder simultáneamente el bien y el dinero. (U. A. T. 59, pág. 901).

En el caso de autos parecería ser de aplicación cualquiera de los dos criterios, pues el comprador se hallaba en condiciones de pedir la escrituración (cláusula tercera del boleto de fs. 1) ya que había abonado siete cuotas de las 59 últimas convenidas, y además, había pagado el 63,25 por ciento del precio total.

El allanamiento de la demandada a la rescisión del contrato no implica el allanamiento liso y llano al juego del pacto comisorio, ya que dicho pacto tiene un doble alcance: la rescisión del contrato y la pérdida de las cuotas pagadas y mejoras hechas. Es la reunión de estas dos consecuencias la que se ha considerado inmoral por la jurisprudencia; y la compradora no se coloca fuera de esa jurisprudencia al aceptar la rescisión y oponerse a la pérdida de las sumas pagadas y de las mejoras útiles.

3º En atención a principios superiores de orden ético, análogos a los que han inspirado otras sentencias del infrascripto (juicio: Clementi Hnos. contra Aslam y Gourinsky. *Gaceta del Foro,* T. 117, pág. 193, sobre usura) el proveyente considera atendibles las objeciones de la demandada.

Pero, aceptada la rescisión, no es posible reintegrar lisa y llanamente a la compradora todas las sumas abonadas y el valor de las impensas útiles. El comprador por lotes que no obtiene la propiedad de la finca pero obtiene en cambio el uso y goce de la misma, se halla en las condiciones de un inquilino y debe abonar la locación del bien, indemnizando al vendedor por los daños y perjuicios que le hace sufrir el fracaso de su contrato.

Por este motivo el pacto comisorio puede asimilarse a una verdadera cláusula penal que estima de antemano la indemnización que se debe abonar no sólo por el uso y goce sino también por el perjuicio causado. Si el proveyente no se allana al cumplimiento de dicho pacto es tan sólo porque él encierra una ventaja excesiva para el vendedor, contra los principios sentados por nuestro Código Civil en sus arts. 21 y 1198.

4º Producida la rescisión, el vendedor tiene derecho a retener las sumas que, de acuerdo al juicio de peritos, se determina como compensatoria del valor locativo de la finca, durante el tiempo que estuvo ocupada por el comprador; más una cantidad prudencial en concepto de indemnización por los perjuicios que le causa la rescisión del contrato.

5º Asimilado a un locatario, el adquirente de la finca tiene derecho a que se le abonen las mejoras efectuadas (art. 1535 del Cód. Civil).

Por estas consideraciones y citas legales fallo: declarando rescindido el contrato de compraventa de fs. 1-2 y manteniendo la propiedad en manos del vendedor, quien deberá reintegrar a la contraparte el valor de las sumas percibidas y el de las mejoras efectuadas, estas últimas de acuerdo con lo establecido en la pericia de fs. 48. Del total así obtenido deberá descontarse en beneficio del vendedor la cantidad que fijen peritos como equivalente al valor locativo de la finca durante todo el tiempo de su ocupación por el comprador, más la cantidad que el actor jure adeudársele dentro de la de $ 300 moneda nacional en concepto de daños y perjuicios. A este pago se imputarán en primer término las siete cuotas últimas, pues el comprador se allana a no recuperar. Todo sin interés por no existir suma líquida y sin costas, por no haber prosperado íntegramente las pretensiones de ninguna de las partes. Inscríbase. Notifíquese. Rep. los sellos y oportunamente archívese.

Así lo pronuncio en Buenos Aires, a un día del mes de agosto de mil novecientos treinta y ocho.

Manuel Orús.

Ante mí: *Enrique C. Corbellini.*

CONGRESO PANAMERICANO DE LA VIVIENDA POPULAR

DECRETO DEL PODER EJECUTIVO

REPÚBLICA ARGENTINA
MINISTERIO DE RELACIONES
EXTERIORES Y CULTO

Buenos Aires, agosto 22 de 1938.

Atento la resolución formulada por la VII Conferencia Internacional Americana reunida en la ciudad de Montevideo en el mes de diciembre del año 1933, en la que se establece promover la celebración de una Conferencia Interamericana con el objeto de considerar el problema de la « vivienda popular », en sus aspectos higiénico, económico y social;

Que, con fecha 5 de abril de 1934, la Embajada de la República Argentina en Washington comunicó que, por decisión del Consejo Directivo de la Unión Panamericana, la ciudad de Buenos Aires fué designada para sede del Congreso encargado de estudiar el « Problema de la Vivienda Popular », solicitando que el Gobierno argentino señalara la fecha de la reunión y formulara las invitaciones del caso a los demás países americanos;

Que, a tal efecto, y por decreto del 16 de junio de 1934, se designó una Comisión Organizadora del Congreso de la Vivienda Popular, que debía realizarse antes del mes de abril de 1937, y que en virtud de haber renunciado el señor presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, encargado de patrocinar ese Congreso, no pudo efectuarse la celebración dispuesta;

Que debiendo cumplirse la resolución de la VII Conferencia Internacional Americana de Montevideo, sobre la celebración de un Congreso que considere el « Problema de la Vivienda Popular », tema de actualidad y de sumo interés para la asistencia social;

Por estos fundamentos,

El Presidente de la Nación Argentina,

DECRETA:

Artículo 1º — Desígnase la Comisión Organizadora del Congreso para el estudio del « Problema de la Vivienda Popular ', a reunirse en la ciudad de Buenos Aires, que estará formada por el diputado nacional doctor Juan F. Cafferata; presidente de la Comisión Nacional de Casas Baratas, D. Benjamín F. Nazar Anchorena; doctor Clodomiro Zavalía, presidente del directorio del Instituto de la Vivienda Obrera de la Provincia de Buenos Aires, y el Ing. Benito J. Barrasco.

Art. 2º — Oportunamente, y una vez efectuados los trabajos preparatorios, se fijará la fecha de convocatoria, de acuerdo con lo establecido por la Unión Panamericana.

Art. 3º — Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, dése al Registro Nacional y archívese.

Fdo.: ORTIZ.

J. M. Cantilo.

Decreto Nº 10399.

El 12 de Setiembre último el P. E. amplió el Decreto que antecede designando para integrar la Comisión Organizadora del Congreso al Dr. Carlos M. Coll y al Ing. Juan Ochoa.

La referida Comisión quedó constituida durante la reunión que tuvo lugar en el despacho del Ministro de Relaciones Exteriores y Culto el 21 de Setiembre.

NUEVO MIEMBRO
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CASAS BARATAS
D. ANGEL L. LUNGARZO

Por decreto Nº 2856 del corriente año, el P. E. ha designado para integrar el Directorio de la Comisión Nacional de Casas Baratas al señor D. Angel L. Lungarzo.

El nuevo funcionario fué puesto en posesión de su cargo por el señor Subsecretario del Ministerio del Interior, Dr. Eduardo H. Duffau, el 6 de mayo último. En esta oportunidad el señor Lungarzo pronunció las palabras que siguen:

Señor Subsecretario del Interior:

Señor Presidente y señores miembros de la Comisión Nacional de Casas Baratas:

Señores:

Debo agradecer, en primer término, los elogiosos conceptos con que me ha honrado el señor subsecretario del Interior ,al hacerme cargo de este puesto con que me ha designado el Excmo. señor Presidente de la Nación, doctor Roberto M. Ortiz.

Ello me obliga desde ya a comprometer todo mi celo y voluntad para el mejor desempeño del mismo, a fin de que el éxito sea su coronamiento y poder así colaborar desde mi modesta actuación en la eminente obra patriótica y social en que está empeñado el actual gobierno.

Procuraré, en compañía de los demás miembros de esta institución, desarrollar un programa de vasta proyección social, para que la ley que dió origen a la Comisión Nacional de Casas Baratas se vea cumplida en la mejor forma posible, poniendo en concordancia con los tiempos actuales el mejoramiento de las clases trabajadoras del país.

Hemos llegado, en efecto, a un grado de solidaridad social que exige no solamente velar por el obrero dentro de la fábrica, sino que, tomando

un campo de acción mayor, salir de ella para proporcionarle un standard de vida más elevado.

Ese es el verdadero propósito de la ley 9677: crear la vivienda sana, higiénica y propia; llevar a todos los barrios obreros, mediante su acción edificadora, el mejoramiento de las condiciones de vida, traducidas en una mayor protección de la salud, que redundará no solamente en beneficio de ellos, sino también en el de la misma sociedad, cuyo bienestar está constituído por la suma de los bienestares de sus componentes.

Debemos, en ese sentido, imitar la solución que los grandes centros urbanos del mundo han dado a dicho problema, en los cuales desde hace ya varios lustros ha sido seriamente encarado, mediante la adopción de acertadas medidas de política social, como ser la construcción de importantes barrios para obreros y empleados modestos que reúnen todas las condiciones para la satisfacción de las más primordiales necesidades relacionadas con el régimen de vida.

Ese pavoroso problema, que en momentos de sancionarse la citada ley revestía alarmante gravedad en la ciudad de Buenos Aires, hoy sigue siéndolo en la campaña argentina, donde el rancho antihigiénico constituye la vivienda más generalizada de las clases humildes. Es, sobre todo, hacia ahí donde debe dirigirse nuestra futura acción, creando no ya sólo la modesta casa, sino también la pequeña granja, estimulando así, no solamente el aumento del nivel de vida, tan necesario en el interior del país. sino también nuestro poderío económico y, lo que es algo más, el afianzamiento de nuestra nacionalidad, que sólo se consigue mediante ese amor a la tierra, que es una consecuencia de la propiedad privada de la misma.

Y, para terminar, agregaré que soy, ante todo, hombre de trabajo y, por lo tanto, no he de escatimar esfuerzos para que la Comisión Nacional de Casas Baratas realice el máximum de beneficio posible, haciéndome acreedor en esta forma a la confianza que el Excmo. señor Presidente de la Nación me ha dispensado al ofrecerme este cargo, lo que nuevamente agradezco con toda sinceridad.

B I B L I O G R A F I A

Revista de Ciencias Económicas. - Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas, Centro Estudiantes y Colegio de Graduados. Año XXVI. Serie II, Nº 200, Marzo de 1938.

Nos interesa particularmente el trabajo de Jacobo Wainer, titulado « Contribución al estudio de la administración y finanzas de la construcción de casas económicas ». En él se estudia no sólo el aspecto financiero y administrativo del problema, sino que se suministra un acertado concepto integral del mismo, señalándose toda su trascendencia social. En conclusión, indica la conveniencia de encarar el estudio de las siguientes cuestiones, que considera adaptables a nuestro país: modificación del régimen de la ley 9677; movilización de los fondos de las cajas de seguros sociales (jubilaciones y pensiones civiles, etc.); ampliación del régimen del Banco Hipotecario Nacional; fomento de las empresas privadas que se dediquen a la construcción de casas colectivas; fomento de las cooperativas de construcción de casas baratas; afectación como fondo especial para la construcción, de ciertos impuestos, como el que grava a los conventillos y a los terrenos baldíos; coordinación de las actividades de construcciones de casas baratas, en el orden nacional, provincial y municipal; creación de un *Instituto de racionalización de materiales de construcción;* y fomento del estudio, por parte de ingenieros y técnicos, del problema de la construcción de casas baratas, urbanas y rurales, convenientes para nuestro país.

Revista de Asistencia Social. - Organo de la Asociación Chilena de Asistencia Social. Tomo VII. Nº 2. 1938.

Conceptos del mayor interés contiene el trabajo del Dr. Arturo Larrain, titulado « Los problemas médico-rurales de Chile ». Entre los numerosos problemas sociales que aquejan al habitante rural chileno, se refiere al de la *vivienda,* que considera, junto con el del alcoholismo, como el más agudo y urgente entre los que deben encarar las autoridades gubernativas. De acuerdo a sus investigaciones, habitualmente viven en dos o tres habitaciones, de 10 a 20 personas, entre inquilinos, medieros, allegados y familiares. Considera que gran parte del porvenir de los campos de su país estriba en la creación de una *escuela de visitadoras rurales,* las que tendrían a su cargo una importantísima misión de asistencia rural. Como parte de su labor social, se les encomendaría la realización de encuestas y estadísticas que permitirían conocer la magnitud del problema de la habitación, vestuario, alimentación, etc., en cada región.

Servicio Social. - Organo de la Escuela de Servicio Social del Museo Social Argentino. Año II, Nº 2. Abril-junio, 1938. Bs. As.

Cada nuevo número de esta interesante publicación —justo es señalarlo— marca un progreso sobre el anterior. El que nos ocupa, contiene una nutrida información social de todo orden. En su sección « Bibliografía », que ha sido muy cuidada, nos interesa particularmente destacar el comentario « La lutte contre le taudis » (La lucha contra el tugurio), pág. 135, en el que a propósito del análisis de un trabajo del

Museo Social de París, publicado en el « Bulletin International de la Protection de l'enfance » (Nº 49, 1937, Bruxelles), se informa sobre el estado actual y perspectivas del problema de la vivienda en Inglaterra.

Boletín de Tierras y Colonias. - Publicación de la Dirección de Tierras (División Informaciones) del Ministerio de Agricultura de la Nación. Nº 268. Agosto 1938.

Continuando con el estudio de tipos de viviendas rurales apropiadas a las características del clima y naturaleza de los territorios nacionales, el número que nos ocupa inserta un proyecto destinado a los territorios del Norte, Chaco y Formosa. También contiene un proyecto de « casilla de refugio », o sea un tipo de construcción simple y mínima, destinado a los territorios del Sud, zona cordillerana. Puede servir para habitación del personal de guardabosques radicado en esa región, o bien para refugio de los mismos; también puede destinársele para casa-habitación de una pequeña familia.

Monthly Labor Review. - Bureau of Labor Statistics. Department of Labor. Vol. 47, Nº 1. Julio 1938. Wâshington.

Contiene, como de costumbre, una nutrida información social. En lo que respecta al problema de la vivienda, bajo el título de « Overcrowded Housing in the United States », analiza los resultados de una investigación realizada por la « United Public Health Service » sobre el problema del hacinamiento en las habitaciones. Según las conclusiones de dicho estudio, el fenómeno de referencia acusa su grado máximo en los estados del sud; le siguen los del centro y del este, ofreciendo su menor intensidad los del oeste. Además, se expresa que contrariamente a lo que por lo común se supone, el hacinamiento constituye un problema tanto de las pequeñas como de las grandes ciudades.

Conseil Superieur des Habitations a Bon Marché. - Ministére de la Santé Publique. Informe elevado al Presidente de la República. París, 1937.

Se trata de un informe del mayor interés sobre el estado actual del problema de la habitación en Francia, así como sobre el resultado de la aplicación en dicho país de su legislación especial sobre la materia durante el año 1936. Se aprecian en su justo alcance las consecuencias sociales que acarrea la mala vivienda, especialmente el *tugurio*; no se trata solamente del bienestar de la familia —se expresa— sino del porvenir de la patria. A este respecto se hace notar que entre las causas sociales de la enorme mortalidad y escasa natalidad que experimenta el país, debe colocarse sin duda en primer plano al tugurio.

Como conclusión de tan prolijo informe, se establece que hay cuatro cuestiones sobre las que corresponde llamar la atención de los poderes públicos. Son ellas:

1º) La sanción urgente de la proposición del ex ministro de Salud Pública, M. Henri Sellier, consistente en prolongar el plazo para el reembolso de los préstamos, que podría extenderse hasta 5 años a favor de los desocupados socorridos y reconocidos como tales por los comités de patronato y por la Comisión de concesión de préstamos. Se considera que con ello se evitaría el debilitamiento de sociedades, capaz de determinar un resultado desastroso para las finanzas del país, y un desaliento tal entre los administradores de sociedades de habitaciones baratas, que echaría por tierra el aspecto asencial de la obra: el mejoramiento de la vivienda de los trabajadores.

2º) La sanción de un « estatuto de la habitación barata », que ponga a ésta a cubierto de las fluctuaciones y asegure su continuidad.

3º) La destrucción de los tugurios, pues mientras subsistan serán habitados.

4º) Buscar todos los medios capaces de producir la baja del precio de construcción de las habitaciones baratas.

5º) Ayuda a las familias numerosas por otro medio que el de las subvenciones establecidas en la ley Loucheur.

No solamente se ocupa del informe del problema de la vivienda en Francia; pueden encontrarse en él muy útiles datos sobre el mismo problema en Inglaterra, Bélgica, Holanda, Alemania, Dinamarca, Suecia, Noruega, Finlandia, Portugal, Suiza, Italia, Austria, Polonia, Rusia, Estados Unidos, India, Australia, China y Japón.

Consorzio Nazionale fra gli Instituti Fascisti Autonomi per le Case Popolari. - Relaziono sull'attivitá svolta nel primo anno di vita. Roma 1937.

La legislación vigente en Italia desde el año 1919 confiaba a los « Istituti Autonomi per le case popolari », constituídos en diversas provincias, la acción constructiva destinada a solucionar el problema de la vivienda popular.

La experiencia vino a demostrar los inconvenientes de un sistema que, arbitrando soluciones parciales, malograba un planteamiento integral del problema y que no obstante la intervención y la vigilancia del Estado, se reveló inadecuado para cumplir la « alta finalidad de orden social y nacional a que tendía ». La reforma del año 1935 reguló la materia con criterio unitario, sobre las siguientes bases: 1) Constituir en cada provincia un único Ente capaz de desarrollar una actividad eficaz a favor de las clases realmente necesitadas de su asistencia y 2) crear un órgano central que, asumiendo la facultad de dirección y control, reuniendo todos los medios destinados a tal fin y valuando con justicia las necesidades de la vivienda en cada región, garantizase la solución integral del problema en el más breve tiempo.

En conformidad con tales propósitos la ley del 6 de Junio de 1935, creó el « Consorzio Nazionale fra gli Istituti Fascisti Autonomi Per le Case Popolari », de cuyas primeras actividades da cuenta la edición que comentamos.

La referida reforma facultó al « Ministero dei Lavori Pubblici », cuyo titular ejerce la presidencia del « Consorzio », para constituir los Institutos provinciales o reconocer en tal carácter a los existentes y como organismos locales a los que operaban en comunas provinciales. Asimismo para fundir los Entes diversos que actuaban en una misma ciudad.

El « Consorzio », constituído por Decreto Real del 2 de Junio de 1936, tiene personalidad jurídica y es un Ente de Derecho Público. Obligatoriamente forman parte del mismo los Institutos provinciales, así como también los organismos que desarrollan actividades afines, y que conserven la personalidad jurídica conforme a lo dispuesto en la ley de 1935. Facultativamente lo integran, previa autorización del Ministerio, otras entidades de finalidad análoga.

Los Institutos reconocidos o constituídos alcanzan a 51, con un patrimonio de L. 2.067.466.000 y un total de 85.578 alojamientos construídos.

De los órganos y de las funciones del « Consorzio » se ocupan otros capítulos. Estas últimas se limitan a elaborar un plan integral que contemple una solución totalitaria del problema y dar a los organismos locales directivas de carácter general, técnicas y administrativas.

Interesa particularmente la parte referente a la financiación de las obras, así como también los proyectos-tipo que se ilustran. Merece destacarse como programa de

acción del « Consorzio », la resuelta orientación hacia las casas popularísimas de tipo rural.

Se da cuenta también de las investigaciones y estudios efectuados para solucionar el problema y en especial del Congreso de Institutos realizado en Nápoles el año ppdo., sobre el que damos noticia en esta misma sección.

Completan el sumario datos sobre el incremento de la edificación en 1937, las características técnicas de las futuras construcciones, cuadros estadísticos muy completos y numerosas fotografías de las obras realizadas.

Primo Convegno Nazionale degli Istituti Fascisti Autonomi Per le Case Popolari - Edición del « Consorzio Nazionale fra gli Istituti Fascisti Autonomi per le case popolari ». Roma 1937.

Esta publicación ofrece la versión taquigráfica de las sesiones tenidas con motivo del Primer Congreso Nacional de los « Istituti Fascisti Autonomi Per le Case Popolari », realizada en Nápoles los días 13 y 14 de febrero del año ppdo.

En la primera reunión tuvo entrada la relación del Ing. Domenico de Simone sobre los nuevos tipos de casas populares. El mismo día el Dr. Francesco Potenza informó sobre « La modalidad para el financiamiento de los Institutos », dando lugar a un interesante debate.

Merece destacarse la discusión del « Reglamento para la adjudicación de alojamientos y locales » y de las « Normas para la disciplina del inquilinato », informados, respectivamente, por el Dott. Ing. Paolo Napoli y el Dr. Luigi Apero, presidente del « Istituto Fascista Autonomo Per la Case Popolari di Napoli ».

OTRAS PUBLICACIONES RECIBIDAS

Nacionales

Revista de Arquitectura. - Organo Oficial de la Sociedad Central de Arquitectos y C. Es. de Arquitectura. Nros 210, 211 y 212, Junio, Julio y Agosto 1938. Bs. As.

La Ingeniería. - Publicación del Centro Argentino de Ingenieros. Junio, Julio y Agosto de 1938. Bs. As.

Revista de Ciencias Económicas. - Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes y Colegio de Graduados. Nros. 203 y 204. Junio y Julio 1938. Bs. As.

C. A. C. Y. A. - Revista del Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos. Nros. 134, 135 y 136, Julio, Agosto y Setiembre, 1938. Bs. As.

Boletín de Obras Sanitarias de la Nación. - Nº 15, Setiembre de 1938. Bs. As.

Revista Militar. - Nros. 450 y 451. Julio y Agosto 1938. Bs. As.

M. A. N. - Publicación Oficial del Ministerio de Agricultura de la Nación. Nros. 16 y 17. Julio y Agosto 1938. Bs. As.

Revista de Economía Argentina. - Nros. 241, 242 y 243. Julio, Agosto y Setiembre 1938. Bs. As.

Vida de Hoy. - Nº 23. Agosto 1938. Bs. As.

Panorama Económico de la provincia de Corrientes. - Publicación de la Dirección General de Colonización y Asuntos agropecuarios. Corrientes. 1938.

La ciencia del proceso y las doctrinas de Goldschmidt, por J. Ramiro Podetti. - Cuaderno de Antología Jurídica. 1938. Bs. As.

La Investigación Técnica de la Paternidad y su Aplicación en el Derecho, por Lorenzo Carnelli. - Cuaderno de Antología Jurídica. 1938. Bs. As.

Sumario de Revistas. - Publicación de la Oficina de Prensa de la CADE. Agosto 1938. Bs. As.

Selección Contable. - Nº 3. Septiembre 1938. Bs. As.

U. P. A. - Revista de las Universidades Populares Argentinas. Nº 24. Agosto de 1938. Bs. As.

Boletín del Centro Antirreumático. - Nº 2. Abril-Junio 1938. Bs. As.

El Bien Raíz. - Año XVIII, Nº 193. Setiembre 1938. Bs. As.

Revista Técnica Argentina. - Año I. Nº 3. Mayo-Junio, 1938. Bs. As.

Archivos de la Asociación Médica del Hospital Pirovano. - Nº 25. Julio-Agosto 1938. Bs. As.

Extranjeras

Francia. — *Règles et instructions pour la construction des habitations a bon marché et des logements prevus dans la loi du* 13 *Juillet* 1928. Imprimerie Nationale. París.

Commentaires sur la loi du Juillet 1928 établissant un programme de construction d'habitations a bon marché et de logements en vue de remédier a la crise de l'habitation. - París. Imprimerie Nationale.

Norteamérica. — *Rental Housing as Investment.* - Publicación de « Federal Housing Administration ». Wáshington. 1938.

Architectural Planning and procedure for Rental Housing. - Publicación de « Federal Housing Administration ». Wáshington. 1938.

Practices and experiences of the Lavanburg Homes. - Second Edition. Pub. Lavanburg Foundation. New York City. 1937.

National Housing Act as Amended. - Publicación de « Federal Housing Administration ». Wáshington. 1938.

Uniform system of accounts for multi-family and Group Housing Projects. - Under Section 207 of the National Housing Act. Wáshington. 1938.

Cuba. — *Arquitectura.* - Organo del Colegio Nacional de Arquitectos. Nros. 59 y 60. Junio y Julio 1938. La Habana.

Colombia. — *Banco Central Hipotecario.* - Balance e Informes. Primer semestre 1938. Bogotá.

Venezuela. — *Boletín de la Academia de Ciencias Físicas, Matemáticas y Naturales.* - Nº 17. Primer Trimestre 1938. Caracas.

Uruguay. — *Archivos del Hospital Pereira Rossell.* - Nº 1. Junio 1938. Montevideo.

Se terminó de imprimir el día 4 de Noviembre de 1938,
en los Talleres Gráficos "Tomás Palumbo" - La Madrid 321-325 - Bs. As.